

Б. С. Щербина,
кандидат юридичних наук

О. О. Бузун,
здобувач вищої освіти другого (магістерського) рівня

ПРАВОВІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ СТВОРЕННЯ І ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ

Національний авіаційний університет
проспект Любомира Гузара, 1, 03680, Київ, Україна
E-mails: shcherbynab@gmail.com, olya.buzun@gmail.com

Мета: дослідити нормативно-правове забезпечення створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. **Методи дослідження:** метод аналізу та синтезу нормативно-правових актів, порівняльний аналіз законодавства України. **Результати:** виявлення проблеми та перспективи розвитку ОСББ, аналіз змін у покращенні законодавчих основ та їх реалізація на сьогодні. **Обговорення:** поняття та формування власності в Україні; історичний розвиток власності; базові нормативно-правові акти; оцінка створення об'єднань.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ); приватна власність; право власності; багатоквартирний будинок; надання послуг; статут ОСББ.

Постановка проблеми та її актуальність. Питання створення та діяльності ОСББ є актуальним і водночас цікавим як для України, так і для всієї світової спільноти. Сьогодні в нашій країні має вагомое значення управління житлом, а саме багатоквартирним будинком, а також забезпечення населення комунальними послугами – їх оплата є одним із головних питань, які впливають на життєдіяльність майже кожного громадянина нашої держави. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків є альтернативною формою управління житловим будинком, що має ряд переваг для його мешканців. ОСББ має всі можливості бути ефективним власником свого багатоквартирного будинку. Українське законодавство пройшло низку реформ для налагодження управління житлово-комунальним господарством, тому аналіз і дослідження нормативно-правових актів дає змогу зрозуміти сутність та значення ОСББ як форм господарювання у багатоквартирному будинку.

Мета статті – здійснити аналіз нормативно-правового забезпечення та систематизувати організаційні засади створення та діяльності ОСББ, як юридичної особи, що створюється

власниками квартир для того, щоб змінити чи покращити умови використання їхнього власного майна.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням щодо правових та організаційних засад створення та діяльності ОСББ приділялася значна увага представниками вітчизняних науковців, оскільки за роки незалежності України були реформи та зміни у законодавстві, що у свою чергу насичували простір публікаціями та дослідженнями. До числа українських вчених, що досліджували дану тематику та змістовно розглядали у своїх працях, належать: Б. Андрушків, Т. Безземельна, Т. Бойко, М. Войновський, О. Заїка, О. Димченко, В. Дзера, В. Квасниця, Н. Кирич, О. Погайдак, В. Чеховська, Г. Ціх, Р. Шерстюк та інші. Їхні плідні теоретичні та практичні доробки послужили як підґрунтя для подальшого удосконалення вітчизняного законодавства.

Виклад основного матеріалу. Житловий сектор України знаходиться у приватній власності, тому можемо стверджувати, що особливістю становлення ринку нерухомості в

Україні є проведення приватизації державного та комунального житлового фонду.

Першим нормативно-правовим актом, який регулював процес приватизації, був Закон України «Про власність», де було визначено, що об'єктом права власності можуть бути житлові будинки, квартири, тому з 1991 року багатоквартирні будинки поступово ставали спільною сумісною власністю співвласників, але з 1992 року законної сили набрав Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», відповідно до якого громадяни України мали можливість поступово оформити право приватної власності на свою квартиру. Вже з того часу почали з'являтися перші приватні власники квартир, а це означає, що будинки перестали бути власністю держави.

Відповідно до ст. 13 Конституції України та ст. 319 Цивільного кодексу України чітко передбачено, що «власність зобов'язує». Таке утримання майна повністю забезпечує власник. Тому слід розуміти, що з моменту державної реєстрації права власності на вашу квартиру ви є власником не тільки квартири, але й стаєте співвласником усього будинку і починаєте мати зобов'язання на утримання не тільки своєї квартири, а й усього спільного майна будинку.

Слід чітко зрозуміти поняття та формування власності в Україні. У своїх наукових працях В. Дзера розкриває поняття права власності – це визнане законом право, яке закріплює абсолютну належність майна особі (власникові) та визначає її права володіння, розпорядження та обов'язки щодо цього майна [1, с. 641].

Так, за формою присвоєння існує три види власності: приватна, державна та комунальна. Приватна власність означає абсолютне, захищене законом право громадянина або юридичної особи на конкретне майно, в тому числі засоби виробництва. Таке право є непорушним, тому всі суб'єкти рівні перед законом [2].

Із набуттям незалежності нашої держави можна виділити такі етапи становлення форм власності:

1) виокремлення комунальної власності як окремої форми державної власності (1990 – 1996 рр.);

2) розмежування державної та комунальної власності та виокремлення комунальної влас-

ності як однієї з трьох форм власності – державна, комунальна, приватна (1996 – 1997 рр.).

Протягом обох цих етапів відбувся процес формування приватної власності, як окремого виду, в тому числі відчуження державного та комунального майна у приватну власність [3].

Досліджуючи базові нормативно-правові акти та організаційні засади створення і діяльності ОСББ, слід проаналізувати основні нормативні акти, яким регулюються ОСББ.

Головну увагу відведено Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Даний документ «визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку». Так, згідно із Законом об'єднання має право створювати органи управління, також стосовно їхньої діяльності та оплати визначати умови; укладати договори на управління та обслуговування, експлуатацію і ремонт майна з фізичною чи юридичною особою; визначати підрядника; здійснювати контроль стосовно своєчасного внеску чи платежу; захищати права, представляти законні інтереси власників тощо [4, с. 66].

01 липня 2015 року набрав чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII. Цим документом було визначено особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку; він регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління. Даним документом мешканцям багатоквартирних будинків надана можливість управляти спільним майном і ліквідувати систему ЖЕКів протягом року до 01 липня 2016 року. Окрім того, п. 3 «Прикінцевих і перехідних положень» Закону передбачено, що «статuti об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затверджені до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону». Законом не встановлені терміни для приведення статутів ОСББ у відповідність до нового

законодавства. Тому, коли створюється статут, слід внести відповідні зміни, для перепони різних непорозумінь [5].

Наступним проаналізуємо Закон України «Про житлово-комунальні послуги». Все більше в нашій країні відбувається руйнація монополії ЖЕКів, внаслідок чого у споживачів (власників) є можливість самотужки обирати постачальників житлово-комунальних послуг. Так, Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 09 листопада 2017 року, що вступив у силу з 01 травня 2019 року, надає змогу цій зміні. Відповідно, із цієї дати втратив чинність Закон України «Про житлово-комунальні послуги» від 24 червня 2004 року. Новим Законом передбачається три основні моделі договірних відносин щодо надання комунальних послуг у багатоквартирному будинку: колективний договір; індивідуальний договір; договір з ОСББ як колективним споживачем.

Такі моделі обираються на розсуд співвласників багатоквартирного будинку. Виконавці комунальних послуг зобов'язані укладати договори у багатоквартирному будинку відповідно до конкретної моделі договірних відносин. Комунальні послуги з постачання та розподілу газу, постачання та розподілу електричної енергії надаються виключно на підставі індивідуальних договорів [5].

Так, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» від 03 жовтня 2019 року після набрання чинності, було внесено і зміни до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань».

Такими головними змінами є: стосовно протоколів установчих / загальних зборів – вимоги до оформлення документів, що подаються на державну реєстрацію; статuti – вимагає нотаріального посвідчення підписів при реєстрації змін, а вже при першій реєстрації ОСББ такої вимоги немає; нотаріальні довіреності – довіреність повинен подавати тільки представник, іншій категорії заявника – пред'явити документ, що посвідчує особу [6].

Кожне ОСББ у своїй діяльності керується власним статутом, тому наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 141 затверджено

типовий статут. Так, можна стверджувати, що це одночасно документ, яким підтверджується сам момент створення і власне діяльність ОСББ, а також «кодекс» конкретних прав і обов'язків та правил співвласників. Підготовка статуту об'єднання є надзвичайно важливим етапом його створення. У кожному статуті мають бути такі пункти як: загальні збори, їх порядок скликання та проведення; конкретні права і обов'язки ОСББ; повноваження, права та обов'язки Правління та Ревізійної комісії об'єднання; щодо співвласників ОСББ їхні права, обов'язки та відповідальність; порядок використання вільних коштів та майна об'єднання; стягнення заборгованості з співвласників, які є підстави та порядок [7].

Отже, можна стверджувати, що у своїй діяльності ОСББ має керуватися основними вищесказаними нормативно-правовими актами, але й повинне керуватися Конституцією України, Цивільним кодексом України, Податковим кодексом України, Господарським кодексом України, Законами, Указами Президента України, постановами Кабінету Міністрів України, правовими актами Міністерств та інших органів тощо.

Будучи лаконічними, зазначимо, що наявні правові підстави створення і функціонування ОСББ не були активним для застосування в Україні на початку незалежних років.

Так, І. Чеховська проаналізувала кількість створених ОСББ на території нашої країни в різні періоди: на початку 2003 року було лише 2934 ОСББ; 2004 рік – 3409; 2005 рік – 3785. Через шість років в Україні налічувалося в два рази більше ОСББ: з 2011 року було нараховано 9463 ОСББ; 2015 рік налічував 11355; 2016 рік – 18424; 2017 рік – 20266 [4, с. 147].

Власне проведенням кількісної оцінки об'єднань займається Міністерство розвитку громад та територій України разом із експертами Офісу підтримки та впровадження реформ при Міністерстві. Їхнім головним завданням було зібрати та опрацювати відомості з Єдиного державного реєстру (ЄДР) юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Так, на початку 2020 року за даними Державної служби статистики кількість ОСББ становила 34104, проте діючих – 32982, решта

припинили свою діяльність, або скоро припинять чи здійснюють реєстрацію. За статистикою ті, які припинили діяльність, проіснували не більше чотирьох років. Активним приростом розвитку, новоутворення та функціонування є 2016 рік. А вже в 2015 році Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» надавав змогу лише один рік обирати самостійно форму управління. Якщо не було визначення від власників, то такий вибір призначення переходив до виконавчого органу місцевої влади. Після цього показники почали зменшуватися [8].

Висновки. Отже, проаналізувавши нормативно-правове забезпечення ОСББ та організаційні засади їх створення і діяльності, можна дійти до таких висновків. Так, порядок створення, затвердження статуту ОСББ, здійснення державної реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відбувається відповідно до вищевказаних законів України та низки інших нормативно-правових актів. Таке об'єднання відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є юридичною особою, що має свою печатку, а також розрахункові рахунки в банку. Вагоме значення для функціонування ОСББ має статут, що у свою чергу є одним із головних документів, який має свою структуру, він має відповідати не тільки вимогам закону про ОСББ, а й уже згадуваному типовому статуту. Крім того, він може мати положення, що не передбачені в законодавстві, але йому не суперечать. Безперечно, за роки незалежності нашої країни були колізії та проблеми в законодавчому аспекті стосовно діяльності ОСББ, та у свою чергу такі зміни привносили як покращення, так і негативні наслідки з різних сторін. Подальші дослідження дадуть змогу розвинути утворення нових ОСББ не тільки в теоретичному аспекті, але й на практиці.

Література

1. Цивільне право України. Загальна частина / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. 3-тє вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 976 с.
2. Приватна власність: довідкова інформація від 04 трав. 2007 р. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/TS000672> (дата звернення: 31.10.2020).

[ligazakon.net/document/TS000672](https://ips.ligazakon.net/document/TS000672) (дата звернення: 31.10.2020).

3. Поняття комунальної власності. Історія формування комунальної власності в Україні. Інститут політичної освіти: веб-сайт. URL: <http://ipo.org.ua/> (дата звернення: 30.10.2020).

4. Чеховська І.В. Адміністративно-правовий режим детінізації відносин у сфері виробництва та реалізації житлово-комунальних послуг: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Київ, 2006. 269 с.

5. 15 новацій свіжого Закону «Про житлово-комунальні послуги». Телеграф: веб-сайт. URL: <https://www.telegraf.in.ua/topnews/10066008-15-novacy-svzhogozakonu-pro-zhitlovo-komunaln-poslugi.html> (дата звернення: 31.10.2020).

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності: Закон України від 03 жовт. 2019 р. № 159-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/159-20#Text> (дата звернення: 31.10.2020).

7. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя: наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серп. 2003 р. № 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03#Text> (дата звернення: 31.10.2020).

8. В Україні діє 32982 ОСББ – дослідження Мінрегіону. Офіційний веб-сайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/v-ukrayini-diye-32-982-osbb-doslidzhennya-minregionu/> (дата звернення: 02.11.2020).

References

1. *Cyvil'ne pravo Ukrai'ny. Zagal'na chastyna / za red. O.V. Dzery, N.S. Kuznjecovoi', R.A. Majdanyka. 3-tje vyd., pererob. i dopov. Kyi'v: Jurinkom Inter, 2010. 976 s.*
2. *Pryvatna vlasnist': dovidkova informacija vid 04 trav. 2007 r. URL: https://ips.ligazakon.net/document/TS000672 (data zvernennja: 31.10.2020).*
3. *Ponjattja komunal'noi' vlasnosti. Istorija formuvannja komunal'noi' vlasnosti v Ukrai'ni. Instytut politychnoi' osvity: veb-sajt. URL: http://ipo.org.ua/ (data zvernennja: 30.10.2020).*

4. Chehovs'ka I.V. Administratyvno-pravovyy rezhyim detinizacii' vidnosyn u sferi vyrobnyctva ta realizacii' zhytlovo-komunal'nyh poslug: dys. ... kand. juryd. nauk: 12.00.07. Kyi'v, 2006. 269 s.

5. 15 novacij svizhogo Zakonu «Pro zhytlovo-komunal'ni poslugy». Telegraf: veb-sajt. URL: <https://www.telegraf.in.ua/topnews/10066008-15-novacy-svzhogozakonu-pro-zhitlovo-komunaln-poslugi.html> (data zvernennja: 31.10.2020).

6. Pro vnesennja zmin do dejakyh zakonodavch-yh aktiv Ukrainy shhodo zahystu prava vlasnosti: Zakon Ukrainy vid 03 zhovt. 2019 r. № 159-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/159-20#Text> (data zvernennja: 31.10.2020).

7. Pro zatverdzhennja Typovogo statutu ob'jednannja spivvlasnykiv bagatokvartyrnogo budynku ta Typovogo dogovoru vidnosyn vlasnykiv zhytlovyh i nezhytlovyh prymishhen' ta upravytelja: nakaz Derzhavnogo komitetu Ukrainy z pytan' zhytlovo-komunal'nogo gospodarstva vid 27 serp. 2003 r. № 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03#Text> (data zvernennja: 31.10.2020).

8. V Ukraini dije 32982 OSBB – doslidzhennja Minregionu. Oficijnyj veb-sajt Ministerstva rozvytku gromad ta terytorij Ukrainy. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/v-ukrayini-diye-32-982-osbb-doslidzhennya-minregionu/> (data zvernennja: 02.11.2020).

B. Shcherbyna, O. Buzun

LEGAL AND ORGANIZATIONAL BASIS CREATION AND ACTIVITY OF CONDOMINIUMS

National Aviation University
Liubomyra Huzara Avenue, 1, 03680, Kyiv, Ukraine
E-mails: shcherbynab@gmail.com, olya.buzun@gmail.com

Purpose: investigate the legal support for the establishment and operation of associations of co-owners of apartment buildings. **Methods:** method of analysis and synthesis of regulations, comparative analysis of Ukrainian legislation. **Results:** clarification of the problem and prospects for the development of condominiums, analysis of changes in improving the legal framework and implementation today. **Discussion:** the concept and formation of property in Ukraine; historical development of property; basic regulations; assessment of the formation of associations.

The procedure for creating, approving the Statute of condominiums, state registration of the association of co-owners of an apartment building is in accordance with the laws of Ukraine and other regulations. Undoubtedly, such an association in accordance with the Law of Ukraine «On the association of co-owners of an apartment building» is a legal entity that has its own seal, as well as current accounts in the bank. Important for the functioning of condominiums is the Charter, which in turn is one of the main documents that has its own structure. The charter must meet the requirements of the law on and the standard charter. In addition, he may have provisions that are not provided by law, but do not contradict it. During the years of independence of our country there have been conflicts and problems in the legislative aspect regarding the activities of condominiums and such changes have brought both improvements and negative consequences from various quarters. Further research will allow to develop not only in the theoretical aspect of the formation of new condominiums, but also in practical action.

Keywords: association of co-owners of apartment buildings (condominiums); private property; property rights; apartment building; provision of services; Charter of condominiums.