

ОКРЕМІ ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ СТВОРЕННЯ ТА ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ОСББ

Розглянуто основні проблеми створення та здійснення права власності ОСББ. Піддано аналізу закони України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Висвітлено недоліки та позитивні сторони цих нормативно-правових актів. Проаналізовано сприяння держави в оптимізації роботи ОСББ. Зроблено висновки вдосконалення законодавства про потребу діяльності ОСББ.

Ключові слова: об'єднання власників багатоквартирного будинку, установчі збори, реєстрація права власності, право власності на квартиру, управитель багатоквартирного будинку.

Постановка проблеми. Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) є одним із основних завдань держави в реформуванні житлово-комунального господарства. Виконуючи його, вона повинна всіляко сприяти створенню ОСББ і допомагати їм у здійсненні права власності у багатоквартирних будинках. Незважаючи на позитивну динаміку створення ОСББ, цей процес не дає бажаних результатів. На жаль, прийнятий закон «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» став не ефективним засобом у вирішенні наболілого питання, а радше стримуючим. Дослідження цієї проблематики й визначає актуальність розвідки.

Стан дослідження. Окремим питанням функціонування та здійснення права власності в ОСББ присвячено дисертаційні напрацювання О. В. Демченко [1], І. В. Чеховської [2], які розглянули психологічні стереотипи, що заважають реформувати житлово-комунальну сферу в Україні. Однак у цих працях міститься лише загальна констатація негативних фактів з приводу функціонування окремих ОСББ та здійснення ними права власності.

Завданням нашої публікації є поширення інформації про діяльність ОСББ, висвітлення недоліків у законодавстві та діяльності ОСББ, сприяння оптимізації їх роботи.

Мета статті – виявити, узагальнити і проаналізувати характерні проблеми діяльності та здійснення права власності об'єднань спів-

власників багатоквартирного будинку для пошуку можливостей щодо їх усунення.

Виклад основних положень. 29 листопада 2001 року набув чинності Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [3], який покликаний перекласти на громадян України функції з обслуговування та утримання багатоквартирних будинків. У Законі окреслено правове регулювання питань створення ОСББ, а також правила скликання і проведення установчих зборів у багатоквартирних будинках.

У ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначені загальні положення створення ОСББ, а саме: воно може бути сформовано в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників житлових і нежитлових приміщень. Тут доцільно зауважити, що 14 травня 2015 року до цього Закону було внесено істотні зміни, відповідно до яких набула чинності оновлена процедура створення ОСББ.

Так, згідно зі ст. 6, «об'єднання може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більшу половину квартир та нежитлових приміщень у такому будинку» [4]. Відповідно до цієї статті зі змінами, внесеними Законом від 14 травня 2015 року, рішення про створення ОСББ вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників будинку.

Якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення недостатньо кількості голосів «за» або «проти», проводиться письмове опитування (протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів). Якщо впродовж зазначеного строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятним.

Сам порядок голосування було також змінено:

- по-перше, відсутнє поняття кворуму: скільки прийде співвласників, стільки й голосуватиме. Однак для прийняття рішення потрібна більшість голосів не присутніх на зборах, а всіх співвласників ОСББ;

- по-друге, рішення приймається не 2/3 голосів, а більшістю голосів усіх співвласників;

- по-третє, якщо не набрано більшості голосів, то обов'язковим є вищезгадане письмове опитування.

Новий Закон пропонує прийняття рішення з управління та користування спільним майном ОСББ шляхом визнання простої та кваліфікованої більшості голосів співвласників для прийняття рішень щодо розпорядження та управління спільним майном у багатоквартирному будинку. Це пряме порушення ст.ст. 358 і 369 Цивільного кодексу (далі – ЦК) [5] України, які визначають обов'язкову згоду всіх співвласників будинку. Тобто в цьому випадку йдеться про чергове усуспільнення приватної власності в порушення ст. 41 Конституції України та ч. 1 ст. 319 ЦК України, які декларують, що власник володіє, управляє, користується і розпоряджається своєю власністю на свій розсуд і ніякий уряд йому в тому не указ. Однак розробники і лобісти цього нового Закону порушили незриму межу, порушили точнісінько так само, як дехто в селах переносить і порушує межі сусідських городів.

Відповідно до чинного законодавства, багатоквартирним вважається будинок, у якому розташовано три чи більше квартир. Та окрім того, в будинку розташовані нежитлові приміщення, які є самостійним об'єктом нерухомого майна. Тому кожен власник квартири (нежитлового приміщення) в багатоквартирному будинку має право приватної власності (одноосібно чи іншим способом) на належну йому квартиру та право спільної власності на спільне майно будинку.

Тлумачення поняття спільного майна багатоквартирного будинку подано в ч.2 ст. 382 ЦК України та продубльовано в ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [4] від 14 травня 2015 року: спільним майном у багатоквартирному будинку є: приміщення загального користування, в тому числі і допоміжні, несучі, огорожувальні та несучо-огорожувальні конструкції будинку, будівлі та споруди, які призначено для задоволення потреб власників багатоквартирного будинку та розташовано на прибудинковій території, права на земельну ділянку, на якій розташовано будинок.

Згідно з нормативним визначенням, квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання в ньому (ч.1 ст. 382 ЦК України). Здійснення права власності на квартиру регулюється відповідними нормами цивільного законодавства, відповідно до яких власники квартири:

- реалізують своє право на квартиру в порядку, встановленому загальними нормами ЦК України щодо права власності;
- мають право використовувати приміщення для власного проживання та проживання членів сім'ї і не мають права використовувати його для промислового виробництва;

– мають право на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, за умови, якщо ці зміни не призведуть до порушення прав інших власників.

Варто зауважити, що, згідно зі ст. 152 Житлового кодексу України [6], виконання власниками робіт з переобладнання та перепланування житлового будинку і житлового приміщення приватного житлового фонду, які не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, не потребує отримання документів, що дають право на їх здійснення. Після завершення зазначених робіт вводити об'єкт в експлуатацію не потрібно. Отже, власник (співвласник) квартири має право вчиняти будь-які дії стосовно належної йому квартири – володіти, користуватись та розпоряджатись нею, не зазначаючи при цьому втручання власників інших квартир.

Попри те, що своєю власністю (квартирою) мешканці багатоквартирних будинків володіють одноособово, – за те, що відбувається з будинком (це ремонти, податки, обслуговування тощо), відповідають нарівні один із одним, незалежно від поверху розміщення квартири, зайнятості, місця роботи та рівня доходів, посади. І самоусунутися тут не вийде, тож доводиться змінювати стереотипи.

Основним новаторством, принесеним новим Законом, є визначення декількох форм управління багатоквартирним будинком:

- усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю;
- всі функції управління належать ОСББ;
- співвласники здійснюють управління без створення ОСББ.

Власне обрання форми управління (призначення управителя чи ОСББ) здійснюється шляхом проведення зборів і голосування. Ініціювати збори можуть щонайменше три співвласники. Список співвласників можна отримати в державному реєстрі прав на нерухоме майно. Всі співвласники мають бути оповіщені про проведення зборів з повідомленням місця і дати проведення, а також порядку денного. На зборах обговорюють питання обрання форми управління. Рішення приймають шляхом голосування. Для його ухвалення потрібна підтримка власників 75% загальної площі будинку, а для обрання управителя – більше 50%.

Якщо для прийняття рішення бракує голосів, то протягом 15 днів відсутні на зборах співвласники можуть озвучити свою позицію письмово. Копії протоколів зборів мають бути в управителя, голови зборів і місцевої влади, яка їх зберігає та публікує на своєму сайті. Всі співвласники будинку мають бути оповіщені про прийняття рішення рекомендаційним листом або оголошенням біля під'їздів

упродовж 10 днів. І відтоді уповноважений зборами представник починає свою роботу.

Отже, згідно з новим Законом, є управитель багатоквартирного будинку – фізична особа-підприємець або юридична особа-суб'єкт підприємницької діяльності, яка за угодою зі співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території і належні умови проживання й задоволення господарсько-побутових потреб. Діяльність управителя здійснюється на підставі договору з надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Вартість послуг з управління визначається за згодою сторін та вказується в договорі, при цьому умови договору повинні відповідати умовам Типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України (хоча наразі такий не затверджено). Сам договір укладається строком на один рік, і, якщо за один місяць до зазначеного строку жодна зі сторін не повідомить письмово іншу про відмову від договору, договір вважається продовженим на наступний однорічний строк.

У разі, коли співвласники не визначилися з формою управління протягом року з дня набуття чинності Закону, тобто з 1 липня 2016 року, то управителя призначає виконавчий орган місцевої влади. І, власне, тут виникає підозра, що в такій ситуації міська влада призначатиме управителями комунальні ЖЕКи. Підсумовуючи вищевказане, доходимо висновку: держава завдяки цим законам перекладає на громадян функції з утримання будинків, а головне – проведення в них капітального ремонту. Особливу складність і небезпеку це становить для старих будинків, які перебувають у аварійному і напіваварійному стані, загрожуючи обвалом. І таких у містах України є дуже багато.

У попередній версії Закону «Про ОСББ» містилась норма про участь колишнього власника у капітальному ремонті до передачі будинку ОСББ. На сьогодні таке положення виключено, тому підтримка з боку органів місцевої влади є дуже правильною та потрібною. Ремонти, особливо капітальні, необхідно робити ефективно за рахунок міських бюджетів: а) з огляду на обмеженість бюджетів щорічно ремонтується невелика кількість будинків і не всі проблеми вирішуються; б) відсутній контроль за використанням коштів з боку мешканців, тому роботи можуть виконуватись неякісно, а кошти економитись або осідати у чужих кишенях. Саме тому дуже важливо, щоб капітальний ремонт здійснювався на засадах співфінансування мешканців і міста.

Складною і майже нереальною для впровадження в життя є процедура голосування в ОСББ, оскільки потрібна зацікавленість багатьох мешканців, а не окремих активних громадян. Пошук одно-

думців, отримання інформації про співвласників квартир, трата часу і коштів на інформування та запрошення на збори, пасивність сусідів, негатив від ЖЕКів – це проблеми, з якими стикаються і будуть стикатися мешканці багатопверхівок. Виникають вони через погану поінформованість мешканців, небажання щось змінювати з боку комунальних організацій і влади, а також через їхні ж недоопрацювання.

З іншого боку, ризикованою є занадто спрощена процедура голосування, адже може спричинити маніпуляції та передачу будинку в управління аферистам; і аби цього не сталося – слід уважно ставитись до обрання форми управління. Якщо ж співвласники таки вирішили довірити свій будинок управителю, а не створювати ОСББ, то його попередню діяльність та умови договору необхідно ретельно вивчити і проконсультуватися з юристом. Комунальні ж підприємства все одно за потреби проводитимуть ремонт систем водопостачання та водовідведення у будинках та на прибудинковій території. Тому взаємодія з комунальними установами все ж залишатиметься. Цілковито врегульованими відносини з надавачами послуг будуть лише після прийняття нової редакції Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Мешканці несуть відповідальність, визначену законом, і тоді, коли у будинку не зареєстровано юридичну особу, тобто не створено ОСББ. Але в такому разі у співвласників відсутні механізми контролю управителя. Отже, затвердити Типовий договір необхідно.

Висновки. Таким чином, щоби задіяти механізм Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», потрібно його удосконалити, внівши зміни, спрямовані, зокрема, на визначення механізму контролю за діями управителя.

1. Демченко О. В. Правовий режим майна в багатоквартирному житловому будинку: автореф. дис. канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. В. Демченко; Ін-т приватного права і підприємництва НАН. – К., 2011. – 20 с.

2. Чеховська І. В. Адміністративно-правовий режим детінізації відносин у сфері виробництва та реалізації житлово-комунальних послуг: автореф. дис. канд. юрид. наук: спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / І. В. Чеховська; Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана. – К., 2006. – 19 с.

3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

4. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

5. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

6. Житловий Кодекс України від 30 червня 1983 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5464-10/page>.

Штангрет И. И. Отдельные правовые проблемы создания и осуществления права собственности ОСМД

Рассмотрены основные проблемы создания и осуществления права собственности ОСМД. Осуществлен анализ Законов Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» и «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме». Освещены недостатки и положительные стороны этих нормативно-правовых актов. Проанализировано действие государства в оптимизации работы ОСМД.

Ключевые слова: объединение собственников многоквартирного дома, учредительное собрание, право собственности на квартиру, управляющий многоквартирного дома.

Shtangret I. I. Some legal aspects of creation and implementation of ownership of Condominiums

Creation of condominiums (condominium) is one of the main tasks of the state in reforming of housing and communal services. In carrying out this task the government should encourage the creation of condominiums and assist them in exercising of ownership in multifamily homes. But despite the positive dynamics of creating condominiums, this process does not give the desired results.

Identification, synthesis and analysis of specific problems of functioning and ownership of condominiums to explore possibilities for their elimination is the purpose of this article. One of the important tasks of this publication is to disseminate information on the activities of condominiums, identify gaps in the legislation and functioning of condominiums, promote the optimization of their work.

Terms of creating condominiums are defined in Art. 6 of the Law of Ukraine «On Associations of Condominiums». Such association can be created in the house of any form of property from those, who bought an apartment in this house or privatized it, as well as from the house owner or his authorized representative, owners of residential and commercial premises. Constituent Assembly of the association in newly built apartment buildings can be carried out after the state registration of ownership of more than half of apartments and commercial premises in such a house. The establishment of condominiums is adopted if it receives more than half the total number of all co-owners of the house.

Another problematic issue is that the abovementioned law proposes to decide the issues of management and usage of common property of the condominiums by recognizing the simple and qualified majority votes of the owners. This is a direct violation of Articles 358 and 369 of the Civil Code of Ukraine, which indicated

mandatory consent of all co-owners of the building for a decision on the disposal of the common property of the house.

The definition of «common property of the apartment building» is contained in ch. 2 Art. 382 of the Civil Code of Ukraine, p. 1 Art. 1 of the Law of Ukraine «On Peculiarities of Ownership in an Apartment House.»

The main innovation set by the laws on condominiums is determination of several forms of management of the apartment house: 1) all or part of the functions of the building management can be transferred steward; 2) all control functions are transmitted to condominiums; 3) co-owners manage without creating condominiums.

Key words: condominium, constituent assembly, registration of property rights, ownership of the apartment, the manager of an apartment building.

Стаття надійшла 24 червня 2016 р.

УДК 346.2

А. В. Яновицька

СТАТУТ І МОДЕЛЬНИЙ СТАТУТ ЯК УСТАНОВЧІ ДОКУМЕНТИ СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ – ЮРИДИЧНИХ ОСІБ

Розглянуто два схожі установчі документи – статут і модельний статут. Обґрунтовано необхідність правильного вибору типу установчих документів для конкретного виду юридичних осіб. Охарактеризовано види юридичних осіб, які за законодавством мають право діяти на підставі статуту та модельного статуту.

Вказано різницю між порядком затвердження й використання статуту та модельного статуту. Визначено основні положення, які повинні міститись у статуті. Розглянуто перспективи використання модельного статуту у процесі створення і діяльності юридичної особи.

Ключові слова: статут, модельний статут, господарське товариство, кооператив.

Постановка проблеми. Вибір організаційно-правової форми суб'єкта господарювання доволі часто впливає на тип установчого документа цієї юридичної особи. Чинне господарське законодавство України містить норми, що врегульовують зміст і порядок затвердження установчого документа юридичної особи. Однак потребують дослідження деякі теоретичні та практичні проблеми, пов'язані з цими локальними нормативними актами. Тож у статті розглядається один