

7. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України : у 2 т. Т. 1 / відп. ред. В. Г. Ротань. – 2-ге вид. – Х. : Фактор, 2010. – 800 с.
8. Управление и корпоративный контроль в акционерном обществе : практ. пособие / под ред. Е. П. Губина. – М. : Юристъ, 1999. – 248 с.
9. Кот О. О. Загальні положення про юридичну особу / О. О. Кот, Н. С. Кузнецова // Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. Т. 1 / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – 2-е вид., переробл. і доповн. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – С. 135–170.
10. Майданик Р. Відповідальність керівників господарських товариств за збитки, заподіяні внаслідок неналежного здійснення своїх повноважень / Роман Майданик // Юридика Україна. – 2008. – № 8. – С. 36–41.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации : науч.-практ. коммент. Ч. 1 / отв. ред. Т. Е. Абова, А. Ю. Кабалкин, В. П. Мозолин. – М. : БЕК, 1996. – 714 с.
12. Закон об акционерных обществах Германии. Параллельные русский и немецкий тексты = Aktiengesetz / Paralleler russischer und deutscher Text / [предисл. В. Бергман ; науч. ред. и алф.-предм. указ. на рус. яз. Т. Ф. Яковлева ; пер. с нем. и алф.-предм. указ. на нем. яз. Е. А. Дубовицкая]. – М. : Волтерс Клувер, 2009. – 440 с.

Надійшла до редколегії 02.07.2012

ГРИШИНА И. И. ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ВО ВНУТРЕННИХ КОРПОРАТИВНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ

Исследованы проблемные вопросы ответственности исполнительного органа акционерного общества как участника внутренних корпоративных правоотношений, которые основываются на понятиях разумности и добросовестности при исполнении ими своих обязанностей.

GRYSHYNA I. PROBLEM QUESTIONS OF RESPONSIBILITY OF EXECUTIVE BODY OF JOINT-STOCK COMPANY IN THE INTERNAL CORPORATE LEGAL RELATIONSHIPS

Problem questions of the responsibility of the executive board of joint-stock company as a member of internal corporative legal relationships which are based on the concepts of rationality and integrity at execution of their duties are researched.

УДК 332.834.6

О. В. ДЕМЧЕНКО,

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри державно-правових дисциплін

Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ

Надано порівняльно-правовий аналіз державної політики деяких держав пострадянського суспільства щодо управління житловим фондом шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Розглянуто порядок створення ОСББ у Росії, Білорусії, Казахстані, Молдові, Грузії та Україні.

Упродовж останніх років у житлово-комунальному комплексі триває пошук шляхів для належного утримання багатоквартирних житлових будинків (далі – БЖБ). Стан, у якому опинилося житлове господарство, обумовлюється цілою низкою проблем, серед яких: а) критичний стан основних фондів організацій, які мають його обслуговувати та відновлювати; б) невиважені засади праввідносин із мешканцями БЖБ; в) і найголовне – відсутність у них відчуття власності не лише стосовно своїх квартир, а й усього БЖБ разом із балконами, зовнішніми стінами, прибудинковою територією.

Насамперед це викликано тим, що більшість квартир у комунальному житловому фонді свого часу була приватизована, а БЖБ залишався в комунальній власності. Принаймні так тривалий час (і навіть дотепер) прийнято вважати. Попри те, що в законах України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку» і рішенні Конституційного Суду України від 2 березня 2004 р. № 4-рп/2004 зазначалося, що всі допоміжні приміщення в БЖБ належать власникам квартир цього будинку на праві спільної власності, органи місцевого

самоврядування продовжують приватизувати підвали, мансарди та інші приміщення.

Власники ж квартир, не відчуваючи себе власниками допоміжних приміщень, переважно не дбають належним чином про їх стан. Ще однією причиною є те, що й сам БЖБ чинним українським законодавством не визначений як об'єкт права власності. Після масштабної приватизації із проблемами відсутності досвіду або й ресурсів, необхідних для виконання обов'язків, пов'язаних із технічним обслуговуванням БЖБ та їх обладнання, а також управління ними зіткнулись майже всі держави після радянського простору.

Не набуло поширення й створення мешканцями БЖБ такої організації, яка б їх об'єднала і відповідала їхнім спільним інтересам. На нашу думку, саме такий захід мав би сприяти стабілізуванню ситуації та створенню виходу зі складного становища. Проте через недосконалість українського законодавства даний захід не набув популярності.

Між тим законодавство інших держав детально регламентує відносини власності, що виникають при володінні, користуванні та розпорядженні об'єктами загального користування в БЖБ. Об'єднання власників нерухомості у житловій сфері отримують найрізноманітніші назви: кондомініуми, асоціації, товариства тощо. Даній проблематиці присвячені праці Н. К. Галлянтича, І. В. Спасибо-Фатєєвої, І. М. Кучеренко, П. В. Крашенінникова, Є. О. Мічуріна тощо.

Як зазначає П. В. Крашенінников, сучасне закордонне законодавство в основному має на меті не стільки перетворення житлових відносин, скільки впорядкування відносин власників нерухомості в житловій сфері, з одного боку, та організації і діяльності подібних утворень – з іншого.

У різних країнах першопричини створення об'єднань співмешканців багатоквартирних будинків були різними, однак об'єднуючим фактором для цього стала потреба у створенні засад максимально ефективної експлуатації як особистими житловими, так і нежитловими приміщеннями такого будинку спільного користування.

Перші об'єднання власників житла з'явилися ще в ХІХ ст. в Англії. З них фактично були розпочаті перетворення всієї житлової сфери. Прийнятий у 1836 р. Закон про будівельні товариства регламентував організацію та діяльність об'єднань, що будують та обслуговують житло, встановлював обсяг прав та обов'язків учасників такої організації. Закон було розроблено в рамках стимулювання будівництва житла за рахунок коштів громадян – майбутніх мешканців будинку.

У Німеччині для управління житловим фондом домовласники створюють зі свого складу правління для обслуговування та управління спільним майном, а місцеві спілки квартиронаймачів (Mieterverein), зі свого боку, врегульовують поточні питання щодо використання житла.

Дещо інша ситуація виникла в Україні, яка отримала у спадок від СРСР чималий житловий фонд зі зношеним обладнанням та неефективним управлінням щодо його експлуатації. Якщо за часів панування державної власності в багатоквартирних забудовах радянського періоду утримання житлового фонду забезпечувалося більшою мірою за рахунок держави, то її пріоритет на сьогодні повністю втратив свої позиції. Нестача фінансових ресурсів та зношення обладнання як централізованих, так і внутрішніх комунікацій загострюють загальний стан розподілу повноважень між міськими органами управління та особистим вирішенням своїх житлових потреб громадянами.

Наша держава, як і держави пострадянського суспільства, такі, як Росія, Грузія, Молдова, Білорусія, Казахстан, обирають стратегію реформування житлового законодавства шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) на добровільних засадах (Україна, Грузія, Білорусія, Молдова) або обов'язково за державною ініціативою (Казахстан, Росія). У результаті проведення регіональної реформи житлово-комунального господарства темпи створення ОСББ в інших країнах, зокрема в Росії, значно зросли. Водночас указаний шлях виявив і чимало проблем з їх функціонуванням, а також масовою фальсифікацією, пов'язаною з ними.

Безумовно, в сучасних ринкових умовах господарювання прогресивною формою управління є об'єднання співвласників БЖБ. Така форма організації буття мешканців БЖБ має значні переваги, які дозволяють ефективно утримувати житло, підвищувати та контролювати рівень та якість його обслуговування, сприяють формуванню ефективних способів захисту прав власників приміщень у реалізації механізмів і форм участі співвласників у процесі реалізації своїх прав у житловій сфері та здійснення управління БЖБ.

Відповідно до гл. 18 Цивільного кодексу (далі – ЦК) РФ та розд. 6 Житлового кодексу Російської Федерації реєстрація та процедура створення товариства власників житла здійснюється в тому самому порядку, що й реєстрація та створення комерційних організацій. Правоздатність ОСББ виникає з моменту його державної реєстрації.

Існують три способи управління багатоквартирним будинком: безпосереднє управління власниками приміщень БЖБ, управління органами ОСББ чи житловим кооперативом або укладення договорів на управління ним чи управління керуючою організацією. Спосіб управління обирається на загальних зборах власників квартир у БЖБ.

У Республіці Молдова основними законами, які регулюють речові права на нерухоме майно взагалі та житло зокрема, є закони «Про приватизацію житлового фонду» (1993 р.), «Про кондомініум у житловому фонді» (2000 р.), «Про кадастр нерухомого майна» (2000 р.). Кондомініум створюється шляхом об'єднання в обов'язковому порядку асоціації власників нерухомості, розташованої на певній території, за ініціативою власників, територіальних агентств з приватизації або органів місцевого публічного управління. Загальним майном вважаються частини будівлі, інші об'єкти нерухомості, що не є квартирами, нежитловими приміщеннями та призначені для загального користування всіма власниками в кондомініумі і є їх спільною власністю.

У Республіці Казахстан – це Закон «Про житлові відносини» (1997 р.) та положення розд. 2 ЦК. Пункт 1 ст. 31 названого Закону передбачає створення кондомініуму, майно якого належить власникам квартир на праві спільної часткової власності. Земельна ділянка при житловому будинку належить власникам приміщень (квартир) на праві спільної часткової власності або на праві загального землекористування.

Законодавство Республіки Білорусь передбачає створення товариства власників. Спільне домоволодіння виникає з моменту набуття права власності на житлові та (або) нежитлові приміщення в БЖБ у двох і більше власників. Порядок створення і діяльності товариства власників регулюється главою 4 Закону Республіки Білорусь «Про спільне домоволодіння» (статті 20–29). Щодо новобудови, реконструйованого або нерухомого майна, що підлягає капітальному ремонту, рішення про створення товариства власників може бути прийняте забудовником до моменту виникнення спільного домоволодіння. В інших випадках рішення про управління нерухомим майном при виникненні спільного домоволодіння за допомогою товариства власників повинне бути ухвалене протягом шести місяців з моменту появи в даному домоволодінні двох і більше власників.

До реалізації власниками свого права на створення товариства власників управління не-

рухомим майном здійснює особа, уповноважена відповідним виконавчим чи розпорядчим органом згідно з Положенням про уповноважену особу з управління нерухомим майном спільного домоволодіння, затвердженим постановою Ради Міністрів Республіки Білорусь від 30 березня 2005 р. № 342 (в ред. від 11 квітня 2011 р.).

У Грузії питання щодо спільних прав та статусу ОБСС і їх повноважень мають певні особливості. Регулювання об'єкта права власності у формі кондомініуму надається у ст. 208 ЦК (1997 р.), який встановлює порядок діяльності таких товариств. Фактично дане положення є єдиним законодавчим приписом, яке покладає на жителів БЖБ зобов'язання щодо його технічного обслуговування.

У 1994 р. державним муніципалітетом був створений Тбіліський корпус, який на місцевому рівні виконує функції органу з підтримання зв'язків між владою і населенням із метою надання підтримки формуванню товариств власників житла та участі в реалізації проєктів щодо оновлення житлового фонду.

У свою чергу в Україні запровадження Загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки сприяло популяризації та значному зростанню кількості ОСББ. Згідно з даними досліджень І. С. Води та О. О. Луцик станом на 1 вересня 2010 р. в Україні функціонує 11222 ОСББ, у тому числі 907 об'єднань, створених протягом 2010 р. Лідерство в процесі створення ОСББ належить Донецькій та Житомирській областям. Хоча достатньо повільно, але динаміка подовжує поступово змінюватись у бік збільшення кількості ОСББ. Перше місто України, яке на сьогодні не має жодного ЖЕКу, – це Новоград-Волинський.

Таким чином, аналізуючи наведене дослідження, можна впевнено стверджувати, що саме створення ОСББ має стабілізувати та вдосконалити усі правовідносини в житловому законодавстві щодо багатопверхових житлових будинків. Насамперед багато що залежить від органів місцевого самоврядування щодо роз'яснення та надання необхідної консультативної допомоги при створенні ОСББ. Для поліпшення їх діяльності вживаються відповідні заходи й на рівні державних органів влади. Місцеві органи влади надають об'єднанням інформаційну, а іноді й фінансову допомогу.

Постійно удосконалюються законодавчі та нормативні документи у вказаній сфері. Створеним ОБСС надано першочергове право на приватизацію земельної ділянки, а також право самостійно визначати свої витрати й доходи,

укладати договори на управління об'єднанням. У разі виконання мешканцями будинку робіт для об'єднання дозволено перерахування оплати комунальних платежів.

Обраний напрямок державної політики з відповідною підтримкою на місцях поклика-

ний сприяти подальшому росту створення ОСББ в Україні для ефективного задоволення житлово-комунальних потреб громадян та розвитку конкурентного середовища в житлово-комунальному господарстві.

Список використаної літератури

1. Галянтич М. Реалізація права на житло – як особисте немайнове благо / М. Галянтич, В. Махінчук // Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи : зб. наук. пр. – Х. : Наук.-досл. ін-т приват. права і підприємництва АПрН України ; Харк. нац. ун-т внутр. справ України, 2006. – С. 97–98.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : по сост. на 28 июня 2012 г. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/housing>.
3. О жилищных отношениях [Электронный ресурс] : закон Республики Казахстан от 16 апр. 1997 г. № 94-І. – Режим доступа: <http://www.zakon.kz/212312-zakon-o-zhilishnykh-otnosheniyakh.html>.
4. О совместном домовладении [Электронный ресурс] : закон Республики Беларусь от 8 янв. 1998 г. № 135-3. – Режим доступа: <http://ochag7.narod.ru/121.htm>.
5. Закон о кондоминиуме Грузии 44-3-70 G [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://libguides.law.gsu.edu/content.php?pid=120096&sid=1034103>.
6. О кондоминиуме в жилищном фонде [Электронный ресурс] : закон Республики Молдова от 30 марта 2000 г. № 913. – Режим доступа: <http://moidom.md/law/7>.
7. Крашенинников П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. – М. : Статут, 2008. – 379 с.
8. Вода І. С. Моніторинг діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Донецькій області / І. С. Вода, О. О. Луцик // Економіка будівництва та міського господарства. – 2011. – Т. 7. – № 1. – С. 17–23.

Надійшла до редколегії 04.07.2012

ДЕМЧЕНКО О. В. ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ: СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

Осуществлен сравнительно-правовой анализ государственной политики некоторых государств постсоветского общества по управлению жилищным фондом путем создания объединений совладельцев многоквартирных домов. Рассмотрен порядок создания ОСМД в России, Белоруссии, Казахстане, Молдове, Грузии и Украине.

DEMCHENKO O. ASSOCIATION OF CONDOMINIUM CO-OWNERS: COMPARATIVE AND LEGAL ANALYSIS

Comparative and legal analysis of state policy of some of the post-Soviet states on management of housing stock by creation of the associations of condominium co-owners is conducted. The order of the creation of the associations of condominium co-owners in Russia, Belarus, Kazakhstan, Moldova, Georgia and Ukraine is considered.

УДК 347.22-053.2(477)

В. А. ДРУГОВА,

кандидат юридичних наук,

приватний нотаріус Донецького міського нотаріального округу

НЕЮРИСДИКЦІЙНА ФОРМА ЗАХИСТУ МАЙНОВИХ ПРАВ ОСІБ, ЯКІ НЕ ДОСЯГЛИ ПОВНОЛІТТЯ

Розглянуто теоретичні засади здійснення особами, які не досягли повноліття, права на самозахист своїх майнових прав. Також досліджено правову природу оперативних санкцій та можливості застосування їх для захисту майнових прав даної категорії осіб.

Сучасні реалії суспільного життя пов'язують ефективність механізму цивільно-правового захисту, перш за все, з його оперативністю. Одним з елементів механізму цивільно-правового захисту, який надає можливість оперативного захисту, є право особи своїми

діями відновлювати порушені права й усувати перешкоди у їх здійсненні без звернення до юрисдикційних органів. Указане право було законодавчо закріплене в найважливіших правових джерелах України: Конституції та Цивільному кодексі (далі – ЦК) України.