

Регулювання правових відносин у сфері забезпечення соціальних гарантій працівників органів внутрішніх справ, таких як право на житло, здійснюється шляхом внесення відповідних змін та доповнень до існуючих законів та нормативно-правових актів. А тому пропонується доповнити ст. 96 Закону України «Про Національну поліцію» ч. 6 такого змісту: «Поліцейські мають право на пільгове довгострокове кредитування на отримання житла з погашенням відсотків за кредит за рахунок державного бюджету. У разі звільнення поліцейського за негативними підставами з поліції особа, яку було звільнено з поліції, зобов'язана повернути державі кошти, витрачені на погашення відсотків по кредиту».

Водночас залишаються невирішеними вищевказані питання, оскільки частина правових актів реалізується не у повному обсязі, а інші – взагалі не діють, зокрема, в бюджеті відсутнє фінансування Державної програми по наданню фінансової підтримки для будівництва житла «Доступне житло», що є предметом для подальшого дослідження.

### Список використаної літератури:

1. Закон України «Про міліцію» від 20 грудня 1990 р. № 565-ХІІ // Вісник Верховної Ради України. – 1991. – № 4. – Ст. 20 (зі змінами).
2. Конституція України // Вісник Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
3. Житловий кодекс України від 30.06.1983 р. // Вісник Верховної Ради УРСР. – 1983. Додаток до № 28. – Ст. 573.
4. Закон України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» від 20.12.1991 р. // Вісник Верховної Ради України. – 1992. – № 15. – Ст. 190.
5. Про Рекомендації парламентських слухань «Про стан забезпечення житлом та іншими гарантіями соціального захисту військовослужбовців, осіб начальницького і рядового складу органів внутрішніх справ та деяких інших осіб» від 23.02.2006 р. /Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).
6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Комплексну програму забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, кримінально-виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей» від 29.11.1999 р., № 2166 / Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).
7. Наказ МВС України «Про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України та військовослужбовцями внутрішніх військ» від 10.09.2004 р. № 1039 /Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).
8. Наказ МВС України «Про затвердження положень про Центральну житлову комісію та комісію з розподілу житлової площі в гуртожитках Міністерства внутрішніх справ України» від 27.08.2014 р. № 873 / Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).
9. Закон України «Про Національну поліцію» від 02.07.2015 р. / Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).

*The article analyzed the legal provision of law enforcement officers housing within existing legislation and ways of improving the new law in this area.*

*В статтє проанализировано состояние нормативно-правового обеспечения работников органов внутренних дел жильем в рамках действующего законодательства и намечены пути совершенствования нового закона в данной сфере.*

## ОБ'ЄДНАННЯ ВЛАСНИКІВ ЖИТЛА ЯК ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВА ФОРМА ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ ТА ЖИТЛОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНА ОРГАНІЗАЦІЯ

**Примак В. Д.,**

*доктор юридичних наук, завідувач лабораторії з проблем адаптації  
цивільного законодавства України до стандартів Європейського Союзу  
НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

*У статті визначено основні ознаки об'єднання власників житла (насамперед об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) або інших об'єктів нерухомості як організаційно-правової форми юридичної особи.*

**Ключові слова:** об'єднання власників, юридична особа, відповідальність співвласників, нерухоме майно, житло, організаційно-правова форма.

Нині однією з актуальних проблем правового регулювання житлових відносин є адекватне приватним інтересам фізичних та юридичних осіб, а також публічним інтересам держави і суспільства законодавче закріплення правового статусу об'єднань власників житла. При цьому, незважаючи на велику кількість наукових праць, присвячених означеному питанню, у правовій науці значною мірою нерозв'язаною залишається проблема вичерпної конкретизації ознак відповідної організаційно-правової форми юридичної особи. Водночас у літературі, вочевидь, недостатньо висвітлено питання про можливість та юридичне значення віднесення вищезгаданих об'єднань до житлово-експлуатаційних організацій. Тож з огляду на зазначене метою пропонованої статті є вироблення авторського підходу до вирішення порушених проблем.

Як відомо, первісно ст. 385 ЦК України визнавала можливість створення двох окремих видів об'єднань власників житла – об'єднань власників житлових будинків та об'єднань власників квартир у багатоквартирному будинку. Згодом український законодавець відмовився від прихильного ставлення до ідеї множинності форм вияву вищезгаданих об'єднань і нині закріплює лише один різновид такого роду юридичних осіб – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), діяльність якого унормована ст. 385 ЦК України, Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (Закон про ОСББ) і Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (Закон про здійснення права власності). Натомість питання, що стосуються правового статусу, порядку створення, функціонування і припинення об'єднань власників житлових будинків (зокрема власників будинків садибного типу), так і залишилися невизначеними.

Законодавець, первісно приділивши увагу двом різновидам об'єднань власників житла, утримався від спроб регламентації (хоча б через згадку про можливість створення відповідних юридичних осіб) ширшого кола подібних відносин – йдеться про наявність об'єктивних передумов для законодавчого впорядкування діяльності об'єднань власників різних об'єктів нерухомості, включно з тими, що не мають жодного відношення до житла. Втім, власники таких об'єктів також можуть потребувати запровадження сталих організаційно-правових механізмів узгодження взаємно пов'язаних інтересів щодо ефективного використання належного цим власникам майна – надто коли воно об'єднано однією технічною інфраструктурою на кшталт транспортних комунікацій, спільного енергогосподарства та інших складових єдиної системи життєзабезпечення. До речі, майнові інтереси власників згаданих об'єктів інфраструктури, безперечно, могли б бути так само враховані у межах загальної для об'єднань власників нерухомого майна організаційно-правової форми.

Об'єднання власників житла можна визначити як юридичну особу, створену, відповідно, або власниками житлових будинків, або власниками квартир та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку з метою забезпечення експлуатації та використання зазначеного житла та пов'язаного з ним спільного майна власників. Поширеною є думка, згідно з якою такі об'єднання належать до непідприємницьких товариств, що мають створюватися у спеціальній організаційно-правовій формі об'єднання співвласників [1, с. 252–269; 2, с. 338–363; 3, с. 113–118]. Проте, що вирішальною мірою вирізняє зазначені юридичні особи з-поміж інших?

Закон про ОСББ визначає: якщо статутом об'єднання не встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать співвласникам на загальних зборах, кожний співвласник (його представник) під час голосування на них має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

У такий спосіб встановлюється загалом адекватний майновим інтересам і ризикам кожного власника спосіб визначення обсягу прав учасників ОСББ щодо здійснення управління цією юридичною особою. Наведений підхід надає можливість: а) врахувати основоположний для цієї організаційно-правової форми майновий інтерес, який стосується якомога більш ефективної реалізації можливостей співвласників щодо використання належних їм однотипних, але подекуди вельми відмінних за своїм економічним значенням (яке насамперед визначається площею того чи іншого приміщення) об'єктів нерухомості; б) збалансувати зазначений майновий інтерес «домінуючих» співвласників не тільки з однорідними майновими, а й також з переважаючими з погляду моральних засад суспільства особистими немайновими інтересами інших співвласників та членів їх сімей щодо використання належного їм житла для задоволення своїх першочергових життєвих потреб. Завдяки цьому вдалося оптимально поєднати притаманний об'єднанням власників нерухомості принцип пропорційності прав і обов'язків кожного власника розміру його майнової участі з природним для

непідприємницьких товариств принципом визначення обсягу організаційно-управлінських повноважень учасників: «одна особа – один голос».

Більше того, реалізована концепція виглядає прийнятною і для гіпотетичного «нежитлового» об'єднання власників, створеного як непідприємницьке товариство, тобто без мети одержання і розподілу прибутку. Адже за наявності такої мети власники зазначеного об'єднання мають змогу створити певне господарське товариство або укласти договір про спільну діяльність.

Цілком прийнятним для поширення на «нежитлові» об'єднання є й встановлений Законом про ОСББ єдино справедливий (оскільки є орієнтованим на утвердження пропорційності саме у майнових відносинах) порядок визначення обсягу майнової участі учасників: у ОСББ частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Примітно, що в Законі про ОСББ законодавець уникає визначення особливостей цивільно-правової відповідальності співвласників за зобов'язаннями об'єднання. Напевно, річ у тім, що це надзвичайно дражливе для політиків питання у світовому досвіді вирішується вельми жорстко – через запровадження субсидіарної, а на додаток ще й нерідко солідарної, відповідальності власників квартир, що входять до кондомініуму [2, с. 14, 71]. Звичайно, в українських реаліях чесне озвучування такої ймовірності здатне було б наразити на поразку саму ідею впровадження ОСББ. Однак непідприємницький характер останніх, відсутність у них майнових фондів (на кшталт статутного капіталу), спроможних гарантувати інтереси кредиторів, у поєднанні з необхідністю самостійного несення співвласниками подекуди явно непомірного матеріального тягара щодо забезпечення належного стану багатоквартирних будинків фактично не залишають можливості використання інших (альтернативних субсидіарній відповідальності співвласників своїм власним майном) достатньо дієвих інструментів для забезпечення інтересів кредиторів ОСББ.

З іншого боку, законодавець передбачає відповідальність співвласників за акти, вчинення яких відбувалося поза волевиявленням зазначених осіб, і за шкоду, яка не може бути поставлена їм у провину. Так, ч. 1 ст. 8 Закону про здійснення права власності визначає, що співвласники несуть відповідальність за шкоду, заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків як співвласників; відповідальність кожного співвласника визначається пропорційно до його частки співвласника. Однак у даному випадку запроваджується механізм деліктної відповідальності, який нехтує можливістю існування ОСББ як безпосереднього боржника у відповідному позадоговірному зобов'язанні.

Крім того, ч. 2 тієї самої статті вочевидь суперечить принципу правової визначеності й відкриває шлях до різного роду зловживань: «Обсяг зобов'язань та відповідальності кожного співвласника за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, визначається пропорційно до його частки співвласника. Співвласник звільняється від відповідальності за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, якщо доведе, що належним чином виконав відповідні обов'язки співвласника». Проте чи є обов'язковим для всіх співвласників договір, укладений без прямого волевиявлення кожного з них – наприклад, коли головою правління ОСББ було укладено кредитний договір? Вважаємо, що ні.

Згідно із Законом про ОСББ потреби щодо утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, зокрема у частині проведення ремонтів і споживання житлово-комунальних послуг, об'єднання за рішенням загальних зборів може задовольняти: самостійно шляхом самозабезпечення; через визначення управителя та виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори; виступаючи колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг. Отже, за певних обставин ОСББ постає як житлово-експлуатаційна організація (ЖЕО), тобто юридична особа, яка на постійній основі здійснює функції з утримання житлових будинків і прибудинкових територій.

ЖЕО вирізняються з-поміж решти юридичних осіб винятково за характером своєї діяльності – основним їх завданням є забезпечення експлуатації та ремонту жилих і нежилых приміщень, будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них території. Законодавець не закріплює певного переліку організаційно-правових форм та видів юридичних осіб, у яких можуть створюватися і функціонувати ЖЕО, а так само не встановлює для них спеціальної (цільової) правоздатності. Найчастіше ЖЕО, що обслуговують будинки, які належать до державної або комунальної власності, функціонують у формі передбачених ГК України державних або комунальних підприємств, а ЖЕО, що обслуговують будинки приватного житлового фонду – як товариства з обмеженою відповідальністю. Дедалі більшого поширення набуває така функціонально-видова назва ЖЕО, як «керуюча (управляюча) компанія». У разі якщо окремі види діяльності у сфері житлово-комунального господарства підлягають ліцензуванню, їх провадження передбачає попереднє отримання ЖЕО, яка є їх виконавцем або виробником, відповідної ліцензії.

Отже, ОСББ завжди є житлово-експлуатаційною організацією, оскільки постає як балансоутримувач принаймні одного багатоквартирного будинку, вправі здійснювати функції його управителя, а за

певних обставин також і виконавця або виробника житлово-комунальних послуг. Тому правовий статус ОСББ як ЖЕО визначатиметься переважно відповідними нормами Закону України «Про житлово-комунальні послуги». При цьому складається ситуація, за якої ОСББ як управитель або виконавець означених послуг має укладати зі співвласниками споживчі договори на основі типових договорів, передбачених згаданим законом.

На нашу думку, аналогічно до органічності ймовірного виконання безпосередньо ОСББ тих завдань, що зазвичай покладаються на ЖЕО, природною функцією об'єднання власників інших (відмінних від приміщень у багатоквартирному будинку) об'єктів нерухомості слід визнати технічне забезпечення їх належного (відповідного меті створення цих об'єктів та потребам їх власників) функціонування.

На підставі викладеного можна дійти таких висновків.

1. Особливості суспільних відносин з приводу володіння, використання і розпорядження об'єктами нерухомості та супутньої інфраструктури, які належать різним власникам і у сукупності становлять певний взаємно пов'язаний майновий комплекс, зумовлюють об'єктивну необхідність у законодавчому закріпленні загальної організаційно-правової форми юридичної особи, орієнтованої на справедливе узгодження інтересів власників щодо забезпечення ефективної експлуатації належного їм нерухомого майна та пов'язаних з ним інфраструктурних об'єктів.

2. Вітчизняний законодавець у ст. 385 ЦК України і Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» обмежився закріпленням ознак вищезазначеної організаційно-правової форми юридичної особи лише щодо ОСББ. Тим самим було створено істотну прогалину в правовому регулюванні, яка охоплює і визначення ймовірних форм існування інших об'єднань власників житла (будинків садибного типу зокрема).

3. Конститутивними ознаками об'єднання власників об'єктів нерухомості (у тому числі й житла) як організаційно-правової форми юридичної особи слід вважати: а) наявність спільного інтересу власників кількох різних, однак функціонально поєднаних об'єктів нерухомого майна щодо забезпечення належного функціонування цього об'єктивно існуючого майнового комплексу – зокрема з огляду на перебування частини відповідної нерухомості у спільній власності; б) визначення обсягу прав власників щодо управління нею та обов'язків щодо фінансування її діяльності, як правило, відповідно до розміру (площі) або функціональної значимості належних конкретному власнику об'єктів нерухомості та життєзабезпечення; в) необов'язковість створення спеціальних майнових фондів гарантування інтересів кредиторів та закріплення натомість додаткової, пропорційної майновим часткам учасників часткової або солідарної відповідальності учасників об'єднання за його зобов'язаннями.

На додачу до наведених ознак об'єднання власників житла (ОСББ насамперед) залежно від особливостей національного механізму правового регулювання можуть вирізнятися: а) поширення тією чи іншою мірою на організаційно-управлінські відносини у межах об'єднання принципу «одна особа – один голос»; б) відсутністю фіксованого членства у цій юридичній особі співвласників багатоквартирного будинку, участь яких у відповідному непідприємницькому товаристві має передусім функціональний, а не організаційний характер, і у цьому розумінні немоє не залежить від волевиявлення конкретного співвласника.

4. ОСББ може вважатися житлово-експлуатаційною організацією, оскільки є безпосереднім балансоутримувачем багатоквартирного будинку і може здійснювати функції управителя відповідного житлового комплексу або виконавця житлово-комунальних послуг.

### **Список використаної літератури:**

1. Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права / І. М. Кучеренко. – К.: Юридичне видавництво «Аста», 2004. – 328 с.

2. Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень: монографія / М. К. Галянтич. – К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2006. – 512 с.

3. Кочин В. В. Непідприємницькі товариства як юридичні особи приватного права : монографія / В. В. Кочин. – К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. – 200 с.

4. *Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unece.org/index.php?id=10982>.

*This article identifies the main characteristics housing owners or other real estate owners associations (particularly associations co-owners of apartment building) as an organizational and legal form of legal entity.*

*В статтє определены основные признаки объединения собственников жилья (прежде всего объединения сосособственников многоквартирного дома) либо других объектов недвижимости как организационно-правовой формы юридического лица.*