

article/panorama-dnya/potriben-podatkoviy-ombudsmen.

6. Марчак Д. Чи з'явиться в Україні бізнес-омбудсмен і яким він буде. - [Електронний ресурс]: <http://www.bnwes.info/buhgalteriya/novosti-sayta-2013/chizapozavavitsya-v-ukrayini-biznes-ombudsmen-i-yakim-vinbude-11393.html>.

7. Питання Уповноваженого Президента України з прав дитини: Указ Президента України від 11 серпня 2011 року № 811/2011 // Офіційний вісник України. 2011. № 63. С. 2494.

8. Проект Закону про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо запровадження інституту податкового омбудсмена) від 23.06.2014 № 4154а. - [Електронний ресурс]: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=51452#](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=51452#).

9. Про Уповноваженого Президента України з прав людей з інвалідністю: Указ Президента України від 1 грудня 2014 року № 902/2014 // Офіційний вісник України. 2014. № 97. С. 2775.

10. Про Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини: Закон України від 23 грудня 1997 р. № 776/97-ВР // ВВР України. 1998. № 20. С. 99.

11. Про утворення Ради бізнес-омбудсмена: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2014 р. № 691 // Офіційний вісник України. 2014. № 98. С. 2847.

12. Романенко Ю. Гра в наперстки реформаторства. [Електронний ресурс]: [http://ua.golos.ua/politika/20110405\\_igra-v-naperstki-reformatorstva-ch1](http://ua.golos.ua/politika/20110405_igra-v-naperstki-reformatorstva-ch1).

13. Рудік О. Інститут спеціального і місцевого омбудсмена як механізм захисту прав людини: зарубіжний досвід / О. Рудік, Л. Лазарева // Державне управління та місцеве самоврядування: зб. наук. праць. - Вип. 3 (10). 2011. [Електронний ресурс]: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/Dums/2011\\_3/11romlzd.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Dums/2011_3/11romlzd.pdf).

14. Теремецький В.І. Проблеми запровадження інституту податкового омбудсмена в Україні / В.І. Теремецький // Реформування системи сплати податків та зборів з урахуванням міжнародного досвіду: зб. наук. праць за матер. наук.-практ. круглого столу, 5 жовтня 2012 року. - К.: Алерта, 2012. - С. 127-129.

15. Черный Р. Клиентам банков нашли зачитника. Готовится проект создания института финансового омбудсмена / Р. Черный // Газета "Коммерсантъ Украина". від 04.10.2013 № 158 (1861) - [Електронний ресурс]: <http://www.kommersant.ua/doc/2311545>.

*Журавель А.В.,*

*кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри господарсько-правових дисциплін  
юридичного факультету*

*ОДУВС*

*Геба Г.І.,  
студентка магістратури  
юридичного факультету*

*ОДУВС*

*Надійшла до редакції: 27.12.2014*

УДК 347.238.3

## УЧАСТЬ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ В ДОГОВІРНИХ ВІДНОСИНАХ

*Мирза С. С.,  
Демченко О. І.*

*У статті досліджується цивільно-правовий статус об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Визначено їх участь під час укладення договорів про надання житлово-комунальних послуг.*

*Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, кондомініум, договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, договір про надання комунальних послуг.*

*В статье исследуется гражданско-правовой статус объединений совладельцев многоквартирного дома. Определено их участие при заключении договоров о предоставлении жилищно-коммунальных услуг.*

*Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома, кондоминиум, договор о предоставлении услуг по управлению многоквартирным домом, договор о предоставлении коммунальных услуг.*

*The article examines the legal status of civil associations of owners of apartment house. Determined by their participation in contracts to provide utility services.*

*Keywords: association of co-owners of apartment buildings, condominiums, service agreement to manage the apartment building, contract for the provision of public services.*

Сьогодні актуальним питанням в Україні залишається створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі - ОСББ) та їх подальша участь у договірних

відносинах з приводу надання комунальних і житлово-комунальних послуг. Згідно з чинним законодавством України ОСББ - це неприбуткова юридична особа, яка створюється власниками житлових і нежитлових приміщень для спільного утримання, користування, управління будинком та його прибудинковою територією, а також для його юридичного оформлення [1].

ОСББ насамперед характеризується некомерційним характером діяльності. Підставою для такого висновку є мета створення такого об'єднання: забезпечення експлуатації багатоквартирного житлового будинку, користування квартирами та загальним майном житлового будинку. Можливість здійснення господарської діяльності зумовлена лише забезпеченням власних потреб об'єднання. Об'єднання створюється як організація для здійснення функцій, визначених законом. Указане свідчить про єдино можливу мету створення та вузьку сферу діяльності об'єднань власників житла.

На практиці ОСББ іноді називають кондомініумами. Відзначимо, що в теперішній час в Україні загалом створено понад 9000 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Слід зауважити, що тільки громадяни, які приватизували своє житло, можуть виступати повноправними учасниками процесу створення ОСББ. При цьому слід зважати на таку важливу деталь: в одному житловому комплексі (будинку) дозволяється утворення лише одного об'єднання. Ураховуючи те, що за час існування України як незалежної держави не було такої юридичної особи, яка привертала б таку значну

увагу з боку нормотворчих органів, як ОСББ, указане свідчить про пошук такої правової конструкції юридичної особи, яка б зняла тягар утримання майна з державного та комунального бюджетів і поклала його на власників квартир (приміщень) багатоквартирного будинку. В умовах ринкової економіки ОСББ має стати основною формою організації утримання й експлуатації житлових будинків і прибудинкових територій, підвищення рівня благоустрою, умов проживання [2, 7]. Водночас створення ОСББ полегшує укладання цивільно-правових договорів, пов'язаних із утриманням об'єктів приватного житлового фонду, а саме багатоквартирного будинку.

Відзначимо, що аналіз досліджень щодо правового статусу ОСББ та його участі в договірних відносинах можемо знайти в наукових працях таких вітчизняних і зарубіжних учених, як: І.М. Кучеренко, П.В. Крашенінніков, Н.В. Маслов, Г.Н. Присягіна, Д.Б. Савельєв, Є.І. Фурса та інших провідних науковців.

Метою цієї статті є дослідження цивільно-правового статусу ОСББ та його участь у договірних відносинах.

Слід зазначити, що в законодавстві більшості країн Європи замість поняття “об'єднання співвласників” запроваджено зазначене вище поняття “кондомініум”. Поняття “condominium” у римському праві слугував синонімом “communio” (спільна власність) [3, 79]. Інститут спільної власності вирішує проблему юридичного обґрунтування існування прав декількох осіб на одну річ, де кожний співвласник є власником ідеальної частки. Деякі автори вважають, що ідею власності багатьох осіб на одну річ в ідеальних частках - *pars pro indiviso* вперше висунув Кв. Муцій Сцевола [4, 180].

Відомо, що внаслідок своєї функціональної службової ролі загальне майно може перебувати тільки в загальному користуванні, не може використовуватися окремо від приміщення, тому законодавець установив для загального майна режим спільної власності, а кожен власник приміщення одночасно наділяється часткою в загальному майні. Причому частка в загальному майні може бути передана іншій особі тільки разом із правом на саме приміщення. Слід також зазначити, що поява множинності осіб, які є власниками приміщень в єдиному житловому комплексі та співвласниками щодо загального майна в цьому ж комплексі, зумовлює необхідність у правовому регулюванні взаємовідносин між цими особами [5, 11]. Одною зі складових цієї задачі є наявність взаємного обмеження прав співвласників та визначення порядку несення тягара утримання загального майна з метою запобігання безпосередньому або потенційному негативному впливу здійсненням своїх прав одними власниками на права інших [6, 143].

Такий правовий режим відомий сьогодні в багатьох країнах під назвою “кондомініум”. На відміну від класичних приватноправових інститутів кондомініум набув значного поширення порівняно недавно - у першій половині ХХ ст. в Європі, а з 1961 р. отримав правове закріплення в США. Досвід США та країн Європи показав, що кондомініуми є основною ефективною формою організації співвласників багатоквартирних будинків при наданні їм житлово-комунальних послуг [7, 117]. На сьогодні в зазначених країнах об'єднання співвласників існують у кожному багатоквартирному будинку.

Що стосується використання цього поняття у вітчизняному законодавстві України, то на цей момент часу воно не вживається, здебільшого це прерогатива зарубіжного законодавства. Законодавство більшості

зарубіжних країн детально регламентує відносини спільної власності, які складаються при володінні, користуванні та розпорядженні об'єктами загального користування в багатоквартирних житлових будинках. Об'єднання власників нерухомості в житловій сфері отримали різноманітні назви: кондомініуми, асоціації, товариства тощо. Обсяг прав та обов'язків як самих об'єднань, так і їх членів у різних державах неоднаковий, але всі ці утворення мають єдину мету - ефективну експлуатацію житлових і нежитлових приміщень, прибудинкових територій та інших об'єктів, які належать до жилих багатоквартирних будинків.

Відомо, що перші об'єднання співвласників житла з'явилися ще у ХХ ст. в Англії. Прийнятий у 1836 р. закон про будівельні організації регламентував організацію та діяльність об'єднань, які будують і обслуговують житло, та поклав початок для створення кондомініумів [8, 14].

Об'єднання співвласників житла, наприклад, у Франції, мають дуже широкий спектр прав, а саме: надбудовувати споруду, яка перебуває в загальному користуванні; будувати нові приміщення у дворах; руйнувати парки, сади, що також перебувають у загальному користуванні. Разом із цим, об'єднання співвласників житла тільки за загальною згодою всіх співвласників приймає рішення про відчуження спільних часток. Французьке законодавство називає об'єднання співвласників нерухомості в житловій сфері синдикатами й наділяє їх правами юридичної особи.

У Сполучених Штатах Америки значного поширення набули кондомініуми - асоціації власників квартир. Американське законодавство встановлює, що асоціації створюються як механізм, за допомогою якого власники квартир у багатоквартирних будинках можуть здійснювати дії щодо управління, утримання та ремонту загального майна [7, 296]. Узагалі в юридичній доктрині США прийнято за правило розглядати кондомініум як одну із форм власності. Також слід додати, що в США з метою виконання окремими власниками прийнятих на себе фінансових зобов'язань, передбачається умовна застава квартир, які належать кожному власнику, що дає змогу “Асоціації власників” у судовому порядку здійснити примусове відчуження квартири за несплату внесків на утримання будинків [9, 8].

Цікавою з цього приводу є думка О. Сивоградкова, який зазначає у своїй статті таке: “Здебільшого зарубіжні автори підтримують хибне уявлення про те, що кондомініум - це тип споруди. Іноді кондомініум асоціюється з певним архітектурним стилем. Насправді кондомініуми можуть мати багато фізичних форм: багатоповерхові будинки, будинки дачного типу, окремі міські будинки та будинки, об'єднані в квартали”. Саме форма власності відрізняє кондомініуми від інших понять. Кондомініум - це нове правове явище, яке дозволяє власнику користуватися житловим комплексом разом з іншими співвласниками [10, 3].

Оскільки кондомініум є правовим явищем, його сутність зводиться до сукупності норм права. Правова характеристика явища об'єктивної дійсності являє собою правовий режим, в якому об'єднано всю сукупність прав, обов'язків суб'єктів, яким вони належать або адресовані [11, 140]. У кондомініумі комплексу нерухомого майна відповідає комплекс правових режимів цього майна, оскільки кожне приміщення в кондомініумі, а також загальне майно виступають як самостійні об'єкти цивільних прав.

Отже, кондомініум можна розглядати як єдиний комплекс нерухомого майна, як правовий режим цього майна та як спільноту домовласників, що складається на підставі відносин спільної часткової власності на майно в кондомініумі.

Повертаючись до питання про участь ОСББ у договірних відносинах, слід зауважити наступне. Очевидним є той факт, що, створивши об'єднання, власники житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть прийняти рішення: самостійно здійснювати управління або звернутися до професійного управителя. Саме в останньому випадку об'єднання виступатиме стороною в договорі про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Відзначимо, що спірних питань щодо права власності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку на об'єкти загального користування дуже багато, однак на сьогодні воно є однією з найефективніших форм управління загальним майном співвласників приміщень. Попередні дослідження показали, що юридична особа, а саме об'єднання співвласників має право укладати договори на обслуговування будинку, наймати управителів на договірній основі. Також було досліджено, що житлово-комунальні послуги, які надаються житлово-експлуатаційними підприємствами, мають значний ресурс зменшення їх собівартості та підвищення якості. Однак використання цього ресурсу можливо лише в умовах свободи вибору домовласниками способів обслуговування зазначених об'єднань. Зазначений вільний вибір можливий лише за умови створення ОСББ, які на власний розсуд обирають контрагентів для надання житлово-комунальних послуг.

Слід зауважити, що під час укладання договорів на особливу увагу заслуговує правоздатність ОСББ, яка може бути реалізованою лише за наявності спеціального об'єкта, тобто багатоквартирного будинку. У такому разі простежується тісний зв'язок суб'єкта управління з об'єктом управління.

Як було нами зазначено, відносини власників приміщень та управителя, (а саме юридичної особи, яка здійснює управління майном житлового комплексу за дорученням власника) регулюються договором між ними. Укладення такого договору між власником окремого приміщення у будинку та управителем є обов'язковим, крім випадків, коли власник та управитель є однією особою. Але бувають і випадки, коли власник приміщення відмовляється укладати договір або сплачувати платежі на ремонт та утримання неподільного майна, у такому разі об'єднання має право звернутися до суду. Таке право в них виникає через шістьдесят днів з дня відмови в укладенні договору, або в разі припинення платежів.

У Типовому договорі про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд між власниками та управителем [12] зазначається предмет договору, де управитель за згодою власників шляхом залучення фізичних та юридичних осіб для надання послуг власникам приміщень забезпечує належну експлуатацію, якісне та своєчасне надання житлово-комунальних послуг, при цьому забезпечує відповідні умови користування неподільним і загальним майном власників. Обов'язково в договорі прописуються права та обов'язки сторін, вичерпний перелік послуг та їх вартість, які будуть надаватися, та наслідки, які настають у разі невиконання умов договору. Відповідно, з укладенням договору про надання послуг з

управління багатоквартирним будинком, як і будь-якого іншого двостороннього правочину, у кожній зі сторін виникають права й обов'язки, які складають його зміст. Важливо те, що права однієї сторони співвідносяться з обов'язками іншої сторони [13, 213; 12, 117]. Таким чином, відповідному обов'язку установника управління кореспондується право управителя й навпаки. Так, зокрема, обов'язку установника управління погоджувати річні фінансово-господарські та перспективні плани управителя протягом одного місяця з моменту їх подання відповідає право управителя вимагати від установника обґрунтованих письмових вказівок щодо коригування перспективних і фінансово-господарських планів. Або, наприклад, управитель зобов'язаний надавати установнику управління повну й достовірну інформацію щодо управління багатоквартирним будинком на умовах та в строки, установлені договором. Відповідно до цього в установника управління виникає право отримувати від управителя повну та достовірну інформацію щодо управління зазначеним об'єктом також на умовах та в строки, визначені договором управління.

У свою чергу, власник приміщення в багатоквартирному будинку, в якому є створене ОСББ, може здати його в оренду для проживання іншій фізичній особі або для здійснення господарської, підприємницької діяльності, що тягне за собою укладання договору оренди. Також ОСББ може укласти договір з фізичною або юридичною особою щодо оренди нежитлового приміщення, яке перебуває в спільній сумісній власності членів об'єднання.

У договорі оренди таких приміщень обов'язково зазначаються: предмет договору; мета використання приміщення; номер і дата видачі документа, що посвідчує державну реєстрацію орендаря як суб'єкта підприємницької діяльності; строк, на який укладається договір; обов'язки та права орендаря і орендодавця; відповідальність за заподіяні збитки, а також інші умови. Однією з головних умов договору є те, що не допускається передача в оренду приміщення для ведення господарської та підприємницької діяльності, яка суперечить інтересам та обмежує права інших власників багатоквартирного будинку.

Окрім зазначених договорів, ОСББ також укладає договори про надання комунальних послуг, до складу яких відносять: послуги з централізованого постачання холодної та гарячої води, послуги щодо водовідведення, газо- та електропостачання, а також централізованого опалення. Предметом зазначених договорів є комунальні послуги, які являють собою нематеріальні блага, пов'язані з діяльністю, що спрямована на задоволення потреб споживача (юридичної або фізичної особи) щодо забезпечення їх послугами з водо-, тепло, енерго- та газопостачання, прийому стічних вод [15, 37].

Поряд із зазначеними договорами про надання комунальних послуг ОСББ укладає договір про надання послуг з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій, які передбачають прибирання внутрішньобудинкових приміщень і прилеглої території, санітарно-технічне обслуговування будинків та являють собою нематеріальне благо, не пов'язане зі створенням майнового результату та нерозривно поєднане з особою виконавця, що надається у вигляді дій або діяльності, спрямованих на утримання нерухомості [15, 40]. Предметом цього договору є послуги щодо утримання будинків, споруд і прибудинкових територій, які

зазначаються як об'єкти, що підлягають прибиранню, їх місцезнаходження, періодичність та види робіт.

Водночас ОСББ уповноважене укладати договір страхування спільного майна співвласників від будь-яких видів ризику та прямих збитків. Натомість власники жилих приміщень здійснюють страхування власних жилих і нежилих приміщень самостійно. При укладенні договору страхування спільного майна співвласників та за наявності страхового випадку страхова сума, яка прописується в договорі, виплачується об'єднанню або довіреному представникові в повному обсязі.

Отже, можна зробити висновок, що, по-перше, ОСББ бере участь у досить широкому спектрі договірних відносин, пов'язаних із наданням житлово-комунальних послуг та інших договорів. По-друге, в умовах ринкової економіки ОСББ є ефективною формою утримання приватного житлового фонду. По-третє, створюючи ОСББ, власники багатоквартирного будинку мають можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблем щодо утримання будинку та покращити технічний стан будинку, умови проживання в ньому. По-четверте, створення ОСББ сприяє координації зусиль власників житла, які спрямовані на управління багатоквартирним будинком.

### Література

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III із змін., внес. згідно із Законами України: за станом на 16.10.2012 р. № 3053-15. - [Електронний ресурс]: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

2. Кучеренко І.М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку / І.М. Кучеренко // Українське комерційне право. - 2009. - № 9. - С. 37-50.

3. Бартошек М. Римское право: понятие, термины, определения / М. Бартошек. - М.: Юрид. лит., 1989. - 447 с.

3. Римское частное право: учебник / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. - М.: Юристъ, 1996. - 544 с.

4. Савельев Д.Б. Совершенствование законодательства о кондоминиумах в целях обеспечения прав домовладельцев: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д.Б. Савельев. - М., 2002. - 170 с.

5. Батлер С. "Кондоминиум" как форма собственности на недвижимость / С. Батлер // Вопросы экономики. - 1993. - № 7. - С. 140-144.

6. Крашенинников П.В. Жилищное право. / П.В. Крашенинников. - Изд. 5-е, перераб. и доп. - М.: Статут, 2006. - 365 с.

7. Крашенинников П.В. Правовые аспекты английской жилищной реформы XX века / П.В. Крашенинников // Теория и практика совершенствования законодательства на современном этапе. - Екатеринбург, 1993. - С. 12-15.

8. Створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків - основа реформування житлового сектора / [В.П. Кукса, Г.І. Онищук, М.В. Руль та ін.]. - К.: Укрлітопис, 1996. - 60 с.

9. Сивоградков О. Когда у дома много хозяев / О. Сивоградков // Белорусская деловая газета. - 1998. - 28 мая (№ 470). - С. 2-3.

10. Правове регулювання майнових відносин у Європейському Союзі: монографія / [О.Д. Крупчан, М.К. Гальянич, В.І. Король та ін.]; за заг. ред. О.Д. Крупчана. - Тернопіль: Підручники і посібники, 2008. - 160 с.

11. Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд // Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій: постановва Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 р. № 529. - [Електронний ресурс]: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

12. Цивільне право України: навч. посіб. / [Ю.В. Білоусов, С.В. Лозінська, С.Д. Русу та ін.]; за ред. Р.О. Стефанчука. - К.: Наук. думка: Прецедент. - 2004. - 448 с.

13. Цивільне право України: курс лекцій: у 6 т. / [Р.Б. Шишка, Л.В. Красицька, В.В. Сергієнко та ін.]; за ред. Р.Б. Шишки. - Харків: Еспада, 2005. - Т. 5, кн. 1: Загальні положення зобов'язального права. - 224 с.

14. Мирза С.С. Договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С.С. Мирза. - К., 2011. - 198 с.

Мирза С.С.,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін  
ОДУВС

Демченко О.І.,

курсант ОДУВС

Надійшла до редакції: 25.12.2014

УДК 347.22(4/9)

## СПРАВЛЯННЯ ДЕРЖАВНОГО МИТА В ЦИВІЛЬНОМУ СУДОЧИНСТВІ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Ульяник М. М.,  
Середницька І. А.

Серед правових засобів захисту суб'єктивних прав і свобод людини і громадянина одним з найефективніших є судовий захист, який являє собою необхідну і найефективнішу гарантію забезпечення прав і свобод людини і громадянина. Однак скористатися таким видом захисту можна лише за умови сплати державного мита (судового збору).

Ключові слова: цивільне судочинство, державне мито, судовий збір, ставка судового збору, доступність правосуддя.

Среди правовых средств защиты субъективных прав и свобод человека и гражданина одним из самых эффективных является судебная защита, © М.М. Ульяник, І.А. Середницька, 2015

которая представляет собой необходимую и самую эффективную гарантию обеспечения прав и свобод человека и гражданина. Однако воспользоваться таким видом защиты можно только при условии уплаты государственной пошлины (судебного сбора).

Ключевые слова: гражданское судопроизводство, гражданская пошлина, судебный сбор, ставка судебного сбора, доступность правосудия

Among the remedies subjective rights and freedoms of man and citizen of one of the most effective is the judicial protection, which is a necessary and most effective guarantee of rights and freedoms of man and citizen. However, to take advantage of this type of protection can

ПІВДЕННОУКРАЇНСЬКИЙ  
ПРАВНИЧИЙ ЧАСОПИС