

УДК 349.444 347.23

ЦИВІЛЬНА ПРАВОСУБ'ЄКТНІСТЬ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Калюжна В.В., аспірант

*Запорізький національний університет, вул. Жуковського, 66, Запоріжжя, Україна
vv06vv@ukr.net*

Стаття присвячена визначенню цивільної правосуб'єктності об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) як учасника цивільних правовідносин. Висловлюється думка щодо визнання об'єднання співвласників багатоквартирних будинків підвидом непідприємницького товариства й надання йому статусу такого з комплексом особливостей, властивих саме такому об'єднанню.

Водночас, набуваючи статусу юридичної особи, зокрема непідприємницького товариства, передбаченого положеннями ст. 85 Цивільного кодексу України, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків у зовнішніх відносинах є самостійним суб'єктом цивільних правовідносин. Разом із тим відкритими залишаються питання внутрішньої організації діяльності об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, у тому числі вступ і вихід із членів об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та окремі питання участі об'єднання співвласників багатоквартирних будинків у відносинах майнового характеру.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, непідприємницьке товариство, членство, статут, майнові правовідносини, учасники об'єднання, співвласник.

ГРАЖДАНСКАЯ ПРАВОСУБЪЕКТНОСТЬ ОБЪЕДИНЕНИЯ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Калюжная В.В.

*Запорожский национальный университет, ул. Жуковского, 66, Запорожье, Украина
vv06vv@ukr.net*

Статья посвящена определению гражданской правосубъектности объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) как участника гражданских правоотношений. Высказывается мнение о признании объединения совладельцев многоквартирных домов подвидом непредпринимательского общества и предоставлении ему статуса такого с комплексом особенностей, присущих именно такому объединению.

В то же время, приобретая статус юридического лица, в частности непредпринимательского общества, предусмотренного положениями ст. 85 Гражданского кодекса Украины, объединение совладельцев многоквартирных домов во внешних отношениях выступает самостоятельным субъектом гражданских правоотношений. Вместе с тем открытыми остаются вопросы внутренней организации деятельности объединения совладельцев многоквартирных домов, в том числе вступление и выход из членов объединения совладельцев многоквартирных домов и отдельные вопросы участия объединения совладельцев многоквартирных домов в отношениях имущественного характера.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирных домов, непредпринимательское общество, членство, устав, имущественные правоотношения, участники объединения, совладелец.

LEGAL CAPACITY CONDOMINIUMS

Kalyuzhna V.V.

*Zaporizhzhya national university, str. Zhukovsky, 66, Zaporozhye, Ukraine
vv06vv@ukr.net*

The article is devoted to civil legal definition of condominium associations (condominiums) as members of civil relations. The author has been suggested for the recognition of condominium associations subspecies non-commercial partnership and giving it the status of this complex features inherent to this kind of association.

Acquiring legal personality, namely non-commercial partnership (Art. 85 Civil Code of Ukraine) condominium in external relations is an independent subject of civil relations.

Is currently unresolved issue: the creation of condominiums, membership in it, out of the union, civil status condominiums, liability for the obligations of condominiums, condominium participation in

property relations, the use of revenue from condominium (for example, operating rooftops mobile operators; rental of non-residential premises, appropriate condominiums, etc. - legal problems condominium property regime); the uncertainty of the legal regime of condominium property and legal regime of the land and condominiums local area; lack of a mechanism reorganization or liquidation of condominiums and others.

Problem solving these problems lies in the specificity unifying factor – a housing facility owned condominiums and dependence civil status condominiums as a specific non-profit association of it.

2015 amended the law “On Associations of condominiums”, which allowed the creation of condominiums on the basis of consent of 50% + 1 of the total number of all owners of all the apartments of apartment buildings.

The author notes that this is contrary to the principles of voluntariness and legitimacy, which is enshrined in the Civil Code of Ukraine (Art. 87 Civil Code of Ukraine stipulates consent of participants (founders) for a legal entity, or to participate in it).

Now, as in the following requirements of the law, we have a situation where a person "without me, I married", which is contrary to the principles of civil law.

Still unresolved issue of financing costs associated with the maintenance of residential homes, although defined in Art. 15 of the Law of Ukraine “On Condominiums” co-owner responsibilities. The article does not include general obligation to bear the burden of financing costs for the activities of condominiums. Or, in other words, unresolved question remains the responsibility of participants condominiums on its obligations to creditors.

We believe that the condominium is a specific type of legal entities, non-profit association, which acts for the implementation of housing and property interests of its members and does not involve any other, different from the purpose of the activity. That is, the relationship involving participants condominiums, most condominiums and other members of civil relations is largely representative that has to find its expression through scientific rethinking the nature of these relationships as a representative character, and appropriate regulatory consolidation with the clear wording of the consequences of such offices.

A number of conflicts arising from defined order of use of auxiliary facilities house (basements, attics) and the local area, particularly with regard parking places, landing of flowers, etc.

Key words: condominium associations, Non-Commercial Society, membership, status, property relationship, association members, co-owner.

В Україні активно здійснюється реформування сфери житлово-комунальних послуг і житлово-комунального господарства загалом. Дивним чином це реформування почало реалізовуватися через самоорганізацію співвласників багатоквартирних будинків. На державному рівні було вирішено «убити двох зайців»: шляхом зняття з держави та органів місцевого самоврядування тягаря утримання житла й надання громадянам можливості самостійно вирішувати питання утримання належного їм житла.

Звучить красиво, проте зрозуміло, що вирішення цього питання пов'язане з фінансами. Держава остаточно знімає з себе тягарі майнового характеру у сфері житлових правовідносин.

У Загальнодержавній програмі реформування і розвитку житлово-комунального господарства так прямо й зазначається, що сьогодні проблеми власності на житло, його утримання, забезпечення населення комунальними послугами та оплати цих послуг є конче важливою проблемою, яка суттєво впливає на розвиток економічних взаємин у державі.

Отже, можна констатувати, що спочатку Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки, потім 2009-2014 роки [1], а згодом і зміни до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» (далі – ОСББ) [2] та прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [3] остаточно забили останній цвях у кришку пережитих ілюзій і спогадів про державне забезпечення житлом громадян України та організації житлово-комунального господарства, які дісталися в спадщину від радянської епохи.

Не вдаючись до характеристики мотивів цієї політики, що, в принципі, є нормальним явищем у ринкових умовах, життя висуває конкретні вимоги, і право як основний регулятор суспільних відносин має вирішувати їх належним шляхом застосування належних їй засобів регулятивного впливу.

Зміни до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» від 14.05.2015 р. поставили нові завдання та питання, які потребують свого глибокого наукового переосмислення й вирішення.

Ключовими стали питання створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), членство в ньому, вихід із об'єднання, цивільно-правовий статус ОСББ, відповідальність за зобов'язаннями ОСББ, участь ОСББ в майнових правовідносинах, питання використання прибутків від діяльності ОСББ (на прикладі експлуатації дахів будинків операторами мобільного зв'язку; здавання в оренду нежитлових приміщень, належних ОСББ, тощо, проблеми правового режиму майна ОСББ), питання ліквідації та реорганізації ОСББ й низка інших, відповідь на більшість яких відсутня як на рівні позитивного права, так і на рівні теоретичних розвідок і досліджень.

Тож ми маємо на меті провести аналіз проблемних питань правового регулювання правовідносин за участю ОСББ через категорію його цивільно-правового статусу.

Проблема вирішення цих питань криється саме в специфіці об'єднувального фактора – житла як об'єкта власності співвласників багатоквартирних будинків і залежності цивільно-правового статусу ОСББ як специфічного непідприємницького товариства від нього.

Проблемам правового статусу непідприємницьких товариств у вітчизняній цивілістиці поки що не приділена належна увага. Попри те, іде напрацювання теоретичного матеріалу в працях В.В. Луця, О.В. Дзери, Р.Б. Шишки, Р.А. Майданика, В.В. Кочина, М.І. Капталана, В.І. Борисової, Ю.О. Заїки, В.В. Примака та ін.

Однак комплексне дослідження ОСББ як специфічного непідприємницького товариства до останнього часу є недостатнім.

Право на житло зараховують до природних прав людини, оскільки нормальне існування фізичної особи не уявляється без житла, яке забезпечує природно властиву людині сферу її приватності.

У Конституції України закріпленню та реалізації прав на житло присвячено низку статей, а саме: ст.47 Конституції України закріплює право на житло; ст.30 – гарантування кожному на недоторканність житла (крім випадків, передбачених у Конституції й законах України, здебільшого за вмотивованим рішенням суду); ст.41 – право володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю тощо.

Створення ОСББ пов'язане з прийняттям кількох базових законів: Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», згідно з яким громадяни України здебільшого реалізували своє право стати власниками займаного ними житла; Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» і Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» визначає, що ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир і/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання й використання спільного майна.

Аналогом ОСББ є так звані «кондомініуми» (у перекладі з латині – «спільне володіння майном»), які з'явилися ще в давньому Римі, коли виникла необхідність різним сім'ям жити в одному будинку й вирішувати багато спільних питань. Із того часу в усіх без винятку країнах світу такі об'єднання (у тих або інших формах) стали основою організації спільного проживання людей у помешканнях.

В.І. Борисова в підручнику з основ римського приватного права зазначає, що «оскільки інші особи мають таке саме право власності, то різні права власності, які мають співвласники як рівноправні особи, змагаються між собою як взаємно обмежені. У результаті цього виникає поділ права власності на ідеальні частки у співвідношенні до вартості об'єкта, що дає можливість виразити право єдиного, спільного власника в цілому за допомогою дробу відповідно до кількості співвласників на окрему річ» [4].

Так, що таке ж таке кондомініум (кондо) і чи відповідає він нормативному визначенню ОСББ?

Як зазначає Б.І. Легкар, у кондомініумі власник має право власності (title) на своє помешкання (unit) і частку в загальній площі (common elements area) – лобі, парковка, спортзал, кімнати відпочинку, газони, коридори. Власник кондо може продати його, здавати в оренду, отримати іпотеку під свою квартиру, тобто фактично здійснювати всі правові дії, як у випадку з приватним будинком, за винятком обмежень, накладених кодо корпорацією.

Кондомініуми бувають різних типів. Це може бути квартира в багатоповерховому будинку та в одноповерховому житловому комплексі (town houses). Це може бути навіть і окремих будинок або земельна ділянка, коли є два й більше співвласників такого проекту. Це власне і є кондомініум корпорації. Корпорація здійснює контроль, адміністрування житлового комплексу, має свою декларацію, план і статут. Власник кожного кондо має певний відсоток голосів (залежно від житлової площі) [5].

Згідно зі змінами, які було внесено до ст.10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника в загальній площі всіх квартир і 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 і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості й площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

В Україні ОСББ почали створюватися в добровільно-примусовому порядку, у зв'язку з чим є багато проблем.

Основні проблеми – недостатньо чіткий рівень правової регламентації створення ОСББ через невизначеність кола суб'єктів, які мають доступ до інформації про власників квартир, що вимагається при створенні ОСББ; невизначеність правового режиму земель ОСББ, в тому числі прибудинкової території; невизначеність правового режиму майна ОСББ; відсутність механізму реорганізації чи ліквідації ОСББ тощо.

Інші проблеми стосуються безпосередньо діяльності ОСББ, участі в ньому співвласників, яка позиціонується як добровільна участь, однак через зміни, які відбулися у зв'язку з унесенням змін і доповнень до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше ніж половина загальної кількості всіх співвласників.

У цьому моменті вбачаємо порушення таких основоположних засадничих принципів цивільного права, як свобода, ініціативність і диспозитивність, оскільки якщо в разі вирішення питання про створення ОСББ за рішення проголосувало більше ніж половина загальної кількості всіх співвласників, то рішення вважається прийнятим, навіть якщо інші співвласники виразили своє небажання участі в такому ОСББ.

Нещодавно з'явилася нова категорія судових спорів – спорів, пов'язаних зі здійсненням діяльності ОСББ, що змусило нас звернутися до правової природи такого об'єднання та його цивільно-правового статусу.

Справа в тому, що початковий варіант Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» передбачав добровільність усіх співвласників у створенні такого ОСББ.

Згідно зі змінами, які було внесено 14.05.2015 р. до ст.6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», об'єднання може бути створено лише власниками квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках).

Установчі збори об'єднання в новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир і нежитлових приміщень у такому будинку.

Для створення об'єднання скликаються установчі збори.

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника в загальній площі всіх квартир і нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше ніж половина загальної кількості всіх співвласників.

Якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої ч.9 цієї статті, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах.

Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів із дати проведення установчих зборів. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятим.

Письмове опитування під час установчих зборів об'єднання проводиться в порядку, передбаченому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів ураховуються й голоси, подані співвласниками під час проведення установчих зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»).

Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання й затверджують його статут.

Державна реєстрація об'єднання (асоціації) проводиться в порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Об'єднання (асоціація) вважається утвореним із дня його державної реєстрації.

Здавалось би, на перший погляд цілком нормальна ситуація, коли є потреба вирішувати долю будинку, його утримання тощо. Для того і створюється ОСББ. Формальною перешкодою для цього була відсутність 100-відсоткової згоди всіх співвласників усіх квартир багатоквартирного будинку.

Але ж, з іншого боку, таке рішення, яке прописане в законі, більше починає нагадувати ситуацію «революційної необхідності», аніж дотримання режиму законності.

Чому ми наводимо подібні аргументи?

Справа в тому, що ст.3 ЦК України визначила загальні засади цивільного законодавства, якими є в тому числі такі:

- 1) неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини;
- 3) свобода договору;

б) справедливість, добросовісність і розумність.

Що мається на увазі?

Мається на увазі, що основоположними принципами цивільного права та цивільного законодавства є принципи ініціативності й диспозитивності.

Наразі ж за таких приписів закону маємо ситуацію, за якої «без мене мене одружили», що суперечить засадам цивільного законодавства.

Крім того, відповідно до положень ст.87 Цивільного кодексу України («Створення юридичної особи») (до речі, зазначимо, що ОСББ має правовий статус юридичної особи), закон закріплює, що для створення юридичної особи її учасники (засновники) розробляють установчі документи, які викладаються письмово й підписуються всіма учасниками (засновниками), якщо законом не встановлений інший порядок їх затвердження.

Під підписанням ми розуміємо (і знаємо, що так це розуміє й законодавець), що підписання означає згоду або ж, іншими словами, особа має висловити свою згоду на створення юридичної особи чи ж на участь у ній.

Іншими словами, через зміни до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» відбулося свавільне вторгнення у сферу свободи приватного життя особи, вторгнення в засади цивільного законодавства.

І справа тут не лише в особливостях становлення ОСББ як суб'єкта цивільних правовідносин, річ у тому, що законодавець допустив таке вторгнення. І це є поганим індикатором, оскільки після нього можливі й інші обмеження як майнових, так і особистих немайнових прав особи.

Відтак проблема, озвучена в статті, є актуальною та потребує негайного подальшого осмислення, аналізу, дослідження й вирішення.

Тобто, закон установив імперативний порядок входу в члени ОСББ осіб, які не висловили бажання ввійти в ОСББ або навіть заперечували проти цього, що за своєю сутністю суперечить цивілістичним підходам добровільності участі в цивільних правовідносинах.

Це породило низку нових проблем. З'явилися конфлікти між власниками квартир та ОСББ. Із початку року реєстр судових рішень уже поповнився сотнею рішень по цивільних справах за участю ОСББ.

Як зазначає В.В. Артеменко, Держинським районним судом Харкова наприкінці січня по справі № 638/19278/14-ц було винесене рішення, яким відмовлено ОСББ у стягненні з власника квартири заборгованості за 3 роки – з 2011 рік по 2014 рік, у сумі близько 1 400 грн. За матеріалами справи, ОСББ нарахувало позивачу не лише плату за утримання будинку та прибудинкової території, а й додаткові внески, рішення про сплату яких було прийнято на загальних зборах членів ОСББ. Свою вимогу об'єднання мотивувало тим, що власник квартири є учасником ОСББ.

Проте в суді ОСББ не змогло підтвердити, що боржник таким є. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» у раніше чинній редакції передбачав виключно добровільний вступ в об'єднання. У вже чинне ОСББ вступити можна було лише за письмовою заявою.

У судовому засіданні ОСББ не змогло довести, що позивач коли-небудь писав таку заяву чи був присутній на установчих зборах, на яких розглядалося питання про надання автоматичного членства в ОСББ [6].

Зміни до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» в редакції від 14.05.2015 р. породили ще більше проблем.

Невирішеними виявилися питання фінансування витрат, пов'язаних із утриманням житлового будинку, попри означені в ст.15 Закону України «Про ОСББ» обов'язки співвласника. Стаття не передбачає взагалі обов'язку нести тягар фінансування витрат за діяльністю ОСББ. Або ж, іншими словами, не вирішеним залишається питання відповідальності учасників ОСББ по його зобов'язаннях перед кредитором. Який узагалі механізм такої участі? Як саме він узагалі співвідноситься з приписом ЦК України, що учасники юридичної особи відповідають по її зобов'язаннях у межах їхніх вкладів?

На наше переконання, ОСББ є специфічним видом юридичних осіб, непідприємницького товариства [7–10], яке діє в інтересах реалізації житлово-майнових інтересів його учасників і не передбачає будь-якої іншої, відмінної від цього, мети діяльності. Тобто, правовідносини за участю учасників ОСББ, самого ОСББ й інших учасників цивільних правовідносин є здебільшого представницькими, що має віднайти свій прояв через наукове переосмислення сутності цих правовідносин як представницького характеру та відповідне нормативне закріплення з чітким формулюванням наслідків такого представництва.

Низка конфліктів виникає у зв'язку з визначенням порядку користування допоміжними приміщеннями будинку (підвалами, горищами) та прибудинковою територією, зокрема щодо місць стоянки автомобілів, висадки квітів тощо.

Означене коло проблемних питань, хоча й доволі лаконічно, тим не менше дає підстави для чіткого розуміння необхідності подальших теоретичних розвідок, досліджень, спрямованих на визначення правового статусу ОСББ як суб'єкта цивільно-правових відносин.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки: Закон України від 24.06.2004 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004 . – № 46. – Ст. 512.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: Закон України від 29.11.2001 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 10. – Ст. 78.
3. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2015. – № 29. – Ст. 262.
4. Борисова В. І. Основи римського приватного права: підручник [Електронний ресурс] / В.І. Борисова. — Х.: Право, 2008. — 224 с. – Режим доступу: <http://knigi.link/pravo-rimskoe/osnovi-rimskogo-privatnogo-prava-pidruchnik.html>
5. Легкар Б. Про кондомініуми [Електронний ресурс] / Б. Легкар. – Режим доступу: <http://www.ukrainianwinnipeg.ca>
6. Артеменко В. Судові розгляди: в ОСББ жити добре? [Електронний ресурс] / В. Артеменко. – Режим доступу: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/sudov-rozglyadi-komu-v-osbb-zhiti-dobre-46818>
7. Капталан І.М. Поняття непідприємницьких товариств / І.М. Капталан // Актуальні проблеми держави і права. – 2011. – № 59. – С. 410-415.
8. Кацюба К.В. Захист прав та інтересів засновників (учасників) непідприємницьких товариств / К.В. Кацюба // Проблеми цивільного права та процесу : матеріали науково-практичної конференції, присвяченій світлій пам'яті О.А. Пушкіна, 27 травня 2016 р. / МВС України, Харківський національний університет внутрішніх справ, кафедра цивільного права та процесу, Кафедра охорони інтелектуальної власності, цивільно-правових дисциплін; Всеукраїнська громадська організація «Асоціація цивілістів України». – Харків : ХНУВС, 2016. – С. 274-277.
9. Кочин В.В. Визначення поняття «непідприємницька юридична особа приватного права» / В.В. Кочин // Приватне право і підприємництво. Збірник наукових праць /

редкол.: Крупчан О.Д. (гол. ред.) та ін.; Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва національної академії правових наук України. – 2011. – Вип. 10. – С. 85-88.

10. Лещенко Д.С. Непідприємницькі юридичні особи: особливості організаційно-правових форм / Д.С. Лещенко // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ: збірник наукових праць. – 2007. – № 1 (37). – С. 135-143.

REFERENCES

1. “On State Program of Reform and Development Housing for 2009-2014” : Law of Ukraine on 24 June 2004, *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 2004, no. 46, art. 512.
2. “On the Condominium Association” : Law of Ukraine on 29 November 2001, *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 2002, no. 10, art. 78.
3. “On Peculiarities of Ownership in an Apartment House” : Law of Ukraine on 14 May 2015, *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 2002, no. 29, art. 262.
4. Borisova, V.I. (2008), *Osnovy rym'skoho pryvatnoho prava: Pidruchnyk* [Fundamentals of Roman Private Law: Textbook], Pravo, Kharkiv, Ukraina, available at: <http://knigi.link/pravo-rimskoe/osnovi-rimskogo-privatnogo-prava-pidruchnik.html>
5. Lehtar, B. (2015), “About condominium”, available at: <http://www.ukrainianwinnipeg.ca>
6. Artemenko, V. (2015), “Legal proceedings: in condominium living well?”, available at: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/sudov-rozglyadi-komu-v-osbb-zhiti-dobre-46818>
7. Kaptalan, I.M. (2011), “The concept of non-business partnerships”, *Aktualni problemy derzhavy i prava*. vol. 59, pp. 410-415.
8. Katsyuba, K.V. (2016), “Protecting the rights and interests of founders (participants) non-entrepreneurial societies”. *Materialy naukovo-praktychnoi konferentsii* [Problems of Civil Law and Procedure: Proceedings of the conference dedicated to the blessed memory of O.A. Pushkin], Kharkiv, KhNUVS, 27 May 2016, pp. 274-277.
9. Cochins, V. (2011), “The definition of "non-entrepreneurial legal entity of private law”, *Pryvatne pravo i pidpryemnytstvo. Zbirnyk naukovykh prats*, vol. 10, pp. 85-88.
10. Leshchenko, D.S. (2007), “Non-entrepreneurial legal entities: peculiarities of legal forms”, *Naukovyi visnyk Dnipropetrovskoho derzhavnoho universytetu vnutrishnikh sprav: zbirnyk naukovykh prats*, vol. 1 (37), pp. 135-143.

УДК 349.444 342.716

ПРАВО НА ЖИТЛО ТА ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ ЗАХИСТ ЖИТЛОВИХ ПРАВ: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ

Калюжний В.В., аспірант

Запорізький національний університет, вул. Жуковського, 66, Запоріжжя, Україна
vv06vv@ukr.net

Стаття присвячена комплексному дослідженню змісту права громадянина на житло (як особистого немайнового, так і майнового) й особливостей його цивільно-правового захисту. Автор відділяє