

## ПОНЯТТЯ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ Й ІНШИХ КРАЇН

УДК 347.471.2+347.238.1

**Постановка проблеми.** Одним із проявів ринкових перетворень у житловій сфері стала приватизація державного житлового фонду, яка розпочалася у 1993 році. В ході приватизації єдиний власник (державна чи територіальна громада) багатоквартирного будинку змінився багатьма співвласниками. Для забезпечення реалізації інтересів співвласників багатоквартирного будинку щодо належного їм майна, Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року [12] (далі – Закон про Приватизацію) власникам квартир надано право створювати «об'єднання індивідуальних власників квартир».

З моменту прийняття Закону про Приватизацію пройшло вже більше двадцяти років, приватизовано понад 90% житла, прийнято спеціальний закон, який визначає правові та організаційні засади функціонування даних об'єднань, Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки [1], якою визначено формування об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) одним із пріоритетних заходів інституційного забезпечення виконання цієї програми, однак зростання кількості ОСББ в Україні відбувається повільними темпами.

Одним із чинників повільних темпів створення об'єднань є недосконалість чинного законодавства, що перешкоджає реалізації ними власних майнових прав. Додатковим підтвердженням цього є ситуація, що склалася у 2012 році з прийняттям 15 березня законопроекту № 8474, який був покликаний спростити процедуру створення ОСББ, як механізму прийняття колективних рішень. Написаний теоретиками, цей законопроект викликав

шалений спротив у практиків – голів ОСББ і, як результат, законопроект № 8474 не став законом, а був направлений в Кабінет Міністрів України на доопрацювання.

Вдосконалення правового регулювання функціонування ОСББ в Україні потребує вивчення досвіду країн, які досягли значних успіхів або знаходяться на шляху реформування житлово-комунального господарства. Зазначеним обумовлюється актуальність даної теми.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання створення та перспективи діяльності ОСББ в Україні розглядається у працях вчених-економістів, цивілістів, фахівців у галузі державного управління. Загальнотеоретичні аспекти цивільно-правового регулювання створення та функціонування ОСББ, способи реалізації права спільної власності співвласниками житлових і нежитлових приміщень були предметом досліджень таких науковців, як І. М. Кучеренко, М. К. Галянтич, Є. О. Суханов, П. В. Крашенініков, Н. О. Гура, Д. К. Кошелєв та ін. Дослідження діяльності ОСББ вченими-економістами та фахівцями в галузі управління носять не стільки теоретичний, скільки прикладний характер. Однак в існуючих дослідженнях знайшли своє відображення не всі проблеми правового регулювання діяльності ОСББ як юридичної особи приватного права.

Наведеним обумовлена мета даної статті, яка полягає в порівняльному дослідженні легально закріпленого визначення поняття ОСББ в законодавстві України та інших країн.

**Виклад основного матеріалу.** Для об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень світова практика виробила спеціальний термін «кондомініум» (від лат. слова *con* – спів, *dominium* – володіння). В Україні було використано термін «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [14, с. 15].

Правовим підґрунтям створення ОСББ в Україні став Закон про Приватизацію, який з часу його прийняття зазнав чимало змін та доповнень. До 2001 року створення та функціонування зазначених об'єднань безпосередньо регулювалося підзаконними нормативно-правовими актами – постановою КМУ від 31.07.1995 р.

№ 588 «Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні» [6], наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству та Фонду державного майна України від 05.04.96 р. № 28/389 «Про затвердження Типового статуту об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку» [8]. Нормативного визначення поняття ОСББ зазначені правові акти не містили. З 2002 року правове регулювання функціонування ОСББ переходить у законодавчу площину. 26 листопада 2001 року приймається Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [11] (далі – Закон), який визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

Відповідно до п. 9 ст. 1 Закону ОСББ – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Стаття 5 Закону встановлює, що ОСББ створюється, насамперед, для забезпечення реалізації прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території. Іншими словами, основною метою створення ОСББ – є легітимне прийняття спільних рішень щодо спільного майна.

Детальний аналіз легального визначення ОСББ свідчить, що законодавець розмежовує поняття «власного майна» і «неподільного та загального майна» власників квартир в багатоквартирному будинку, яке має різний правовий режим.

Відповідно до ст. 19 Закону спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників

багатоквартирного будинку. При цьому, Закон не пов'язує виникнення права спільної власності зі створенням ОСББ. Особа стає співвласником зазначеного майна в силу набуття права власності на житлове чи нежитлове приміщення в будинку. ОСББ не є власником квартир, нежилых приміщень, спільного майна в будинку. Власне кажучи, ОСББ – це добровільне об'єднання людей задля колективного управління нерухомістю [15, с. 10].

З огляду на зазначене, не зовсім вдалим видається легальне визначення поняття ОСББ в частині, що дане об'єднання створене для «сприяння використанню їхнього власного майна», позаяк це майно належить власникам житлових та не житлових приміщень на праві приватної власності. Відповідно до ч. 1 ст. 319 ЦК України, власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Права власника квартири, закріплені в ст. 383 ЦК України. Реалізуючи своє право, власник зобов'язаний дотримуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою КМУ від 8 жовтня 1992 р. № 572 [5].

Дещо по-іншому визначається ОСББ в проекті Житлового кодексу України від 05.11.2010 р. Відповідно до п. 33 ч. 1 ст. 1 зазначеного проекту ОСББ – це юридична особа, утворена власниками житлових і нежитлових приміщень та співвласниками спільної сумісної власності у багатоквартирному житловому будинку для представництва їхніх спільних інтересів, сприяння використанню свого майна та управління, утримання і використання спільного майна [3].

Зважаючи на те, що співвласниками спільної сумісної власності в багатоквартирному будинку є власники житлових і нежитлових приміщень, словосполучення «та співвласниками спільної сумісної власності» в дефініції поняття ОСББ є зайвим.

Статтею 6 Закону передбачено, що ОСББ може бути створено в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилых приміщень. Ініціаторами створення ОСББ Закон

визначає власника будинку або ініціативну групу, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлих приміщень.

Провівши відповідний аналіз, І. М. Кучеренко слушно зауважує, що «Закон називає різні категорії осіб, які можуть засновувати об'єднання чи входити в ініціативну групу, бути його членом, що є неприпустимим». Тому, «у Законі потрібно чітко визначити однакові категорії осіб, які можуть входити в ініціативну групу, бути засновниками і членами об'єднання. Враховуючи те, що ЦК визначив поняття житла, у Законі необхідно виділити наступні категорії власників об'єктів, які знаходяться у багатоквартирному житловому будинку – власники квартир, житлових та нежитлових приміщень» [4, с. 59]

З урахуванням викладеного, легальне визначення ОСББ можна сформулювати наступним чином: «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена власниками житлових і нежитлових приміщень для управління, утримання та використання спільного майна».

Розглянемо підхід, який закріплений в законодавстві інших країн до досліджуваного питання. В Естонії застосовується термін «Квартирне товариство». Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону «Про квартирні товариства» від 27.06.1995 р. квартирне товариство – це встановлене Законом про квартиру власність і створене власниками квартир некомерційне товариство, метою якого є спільне господарське обслуговування ідеальних часток в будинках і на земельній ділянці, які є частиною об'єкта квартирної власності, та представлення спільних інтересів членів квартирного товариства [9].

В Російській Федерації використовується термін «Товариство власників житла». Відповідно до ч. 1 ст. 135 Житлового кодексу Російської Федерації товариством власників житла є некомерційна організація, об'єднання власників приміщень в багатоквартирному будинку для спільного управління загальним майном в багатоквартирному будинку або у випадках, визначених у ч. 2 ст. 136 цього Кодексу, майном власників приміщень в декількох багатоквартирних будинках або майном власників декількох жилих

будинків, забезпечення володіння, користування і у встановлених законодавством межах розпорядженням загальним майном в багатоквартирному будинку або спільного використання майна, яке є власністю власників приміщень у декількох багатоквартирних будинків, або майна, яке належить власникам декількох жилих будинків, здійснення діяльності щодо створення, утримання, збереження і приросту такого майна, надання комунальних послуг особам, які користуються у відповідності до даного Кодексу приміщеннями в цих багатоквартирних будинках або цими жилими будинками, а також для здійснення іншої діяльності, яка спрямована на досягнення цілей управління багатоквартирними будинками або на спільне використання майна, яке належить власникам приміщень у декількох багатоквартирних будинках, або майна власників декількох жилих будинків [2]. Дане визначення є надто складним.

Товариство власників житла може створюватися не тільки власниками приміщень в багатоквартирного будинку, а й 1) власниками приміщень в декількох багатоквартирних будинках, кількість квартир в яких сумарно складає не більше тридцяти; 2) власниками декількох розташованих близько жилих будинків, дачних будинків з присадибними ділянками або без них, гаражами та іншими об'єктами, якщо будинки розташовані на земельних ділянках, які мають спільну межу і на яких розташовані мережі інженерно-технічного забезпечення, інші елементи інфраструктури, що призначені для обслуговування більш ніж одного будинку, то товариство власників житла може бути створено. Відповідно до ч. 1 ст. 143 Житлового кодексу Російської Федерації членство в товаристві власників житла виникає у власника приміщення в багатоквартирному будинку на основі заяви про вступ в товариство власників житла.

В Республіці Білорусь застосовується термін «Товариство власників», створення та функціонування якого безпосередньо регулюється Законом Республіки Білорусь «Про спільне будинкововолодіння» від 8.01.1998 р. № 135-3 [13]. Відповідно до ст. 20 зазначеного Закону «товариством власників визнається об'єднан-

ня власників житлових і (або) нежитлових приміщень, яке створюється з метою забезпечення збереження, утримання і використання нерухомого майна спільного будинковолодіння, а також в цілях, які передбачені цим Законом та його статутом». Товариство власників є некомерційною організацією. Майно спільного будинковолодіння включає земельну ділянку і розташований на ній будинок (будинки) і (або) інші об'єкти нерухомості, окремі частини якої знаходяться в державній і (або) приватній формі власності двох і більше власників, а решта частин є спільною частковою власністю.

Норма ст. 25 Закону Республіки Білорусь «Про спільне будинковолодіння» містить положення, відповідно до якого при придбанні у власність жилих і (або) нежилых приміщень або іншого нерухомого майна спільного будинковолодіння новий власник стає членом товариства з моменту виникнення права власності.

У Республіці Молдова застосовується термін кондомініум. Відповідно до ст. 1 Закону «Про кондомініум в житловому фонді» № 913 від 30.03.2000 р., кондомініум – це єдиний комплекс нерухомого майна, що включає земельну ділянку в обумовлених межах та розташовані на ній житлові будівлі, інші об'єкти нерухомості, і в якому окремі частини – квартири, нежитлові приміщення знаходяться в приватній, державній або муніципальній власності, а інші – у спільній неподільній власності [10].

Відповідно до ст. 5 зазначеного Закону спільне майно в кондомініумі включає всі частини власності, що знаходяться в спільному користуванні: земельна ділянка, на якій розташовані будівлі, стіну, стелю, тераси, димовідводи, сходові клітки, холи, підвали, горища, технічні поверхи, смітєспроводи, ліфти, внутрішньо квартирні та внутрішньобудинкові інженерні мережі та обладнання, системи, що обслуговують одночасно кілька квартир або приміщень, елементи озеленення, інші об'єкти.

В наказі Міністерства юстиції Казахстану від 27.08.2007 р. № 241 «Про затвердження правил державної реєстрації об'єкту кондомініуму» [7] міститься визначення кондомініуму, яким є особлива форма власності (іншого права) на нерухомість, за якої

окремі частини нерухомості знаходяться в окремій (індивідуальній) власності (іншому праві) фізичних та (або) юридичних осіб, а ті частини нерухомості, які не знаходяться в окремій власності, в тому числі земельні ділянка, належать їм на праві спільної дольової власності (іншому загальному праві) та невід'ємні від права частини нерухомості, що знаходиться в окремій (індивідуальній) власності (іншому праві), як бачимо визначення об'ємне та складне. Управління об'єктом кондомініуму за законодавством Республіки Казахстан можливе без утворення юридичної особи. Власне кажучи, в Республіках Молдова та Казахстан кондомініум розглядається як особлива форма власності.

**Висновки.** Для позначення об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень в законодавствах різних країн застосовуються такі терміни, як: кондомініум, товариство власників, квартирне товариство, товариство власників житла, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Правові аспекти створення та функціонування таких об'єднань визначаються окремим нормативним актом. Мета створення таких об'єднань, як впливає з їх нормативного визначення, не є стандартизованою. В Молдові, Казахстані кондомініум, а в Російській Федерації товариство власників житла створюється як для спільного утримання власниками приміщень багатоквартирного будинку, так і для управління спільною власністю, у тому числі і земельною ділянкою. В Україні ОСББ створюється для утримання та управління спільним майном багатоквартирного будинку.

Пункт 9 ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» пропонуємо викласти в такій редакції: «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена власниками житлових і нежитлових приміщень для управління, утримання та використання їх спільного майна».

*1. Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки: Закон України № 1869-IV від 24.06.2004 р. в редакції Закону № 1511-VI від 11.06.2009 р. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1869-15>*



2. *Жилищный кодекс Российской Федерации №188-ФЗ від 29.12.2004р. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://www.zakonrf.info/jk/135/>*
3. *Житловий кодекс України реєстраційний № 2307-д (проект) від 05.11.2010 р. [Електронний ресурс] — Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=36021](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=36021)*
4. *Кучеренко І. М. Деякі питання створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права: Науковий часопис. — 2003. — № 1. — С. 56-59*
5. *Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків: постанова КМУ від 8 жовтня 1992 р. № 572 [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/572-92-%D0%BF>*
6. *Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні: постанова КМУ від 31.07.1995 р. № 588 [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/588-95-%D0%BF>*
7. *Про затвердження правил державної реєстрації об'єкту кондомініуму: наказ Міністерства юстиції Казахстану від 27.08.2007 року № 241 [Електронний ресурс] — Режим доступу: [http://adilet.zan.kz/rus/docs/V070004945\\_](http://adilet.zan.kz/rus/docs/V070004945_)*
8. *Про затвердження Типового статуту об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку: наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству та Фонду державного майна України від 05.04.96 р. № 28/389 [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0214-96>*
9. *Про квартирні товариства: Закон Естонії від 27.06.95р. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://www.hot.ee/estonianlegislation/09.htm>*
10. *Про кондомініум в житловому фонді: Закон Республіка Молдова № 913 від 30.03.2000 р. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=311744&lang=2>*
11. *Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України № 2866-III від 26.11.2001 р. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>*

12. *Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України № 2482-ХІІ від 19.06.1992 р. [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>*
13. *Про спільне будинковолодіння: Закон Республіки Білорусь від 8.01.1998 р. № 135-3 [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=H19800135&p2={NRPA}>*
14. *Система управління житлом в Україні: актуальний стан і перспективи реформування / Практичний посібник // Бригілевич В., Березовчук М, Швець Н., Щодра О. — Львів, 2011. — 144 с.*
15. *Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. — К, 2007. — 288 с.*

**Гейнц Р. М. Поняття об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: порівняльно-правовий аналіз законодавства України й інших країн**

В статті проаналізовано визначення поняття об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за законодавством України. Розкрито підходи законодавства Російської Федерації, Республіки Білорусь, Молдови, Естонії та Казахстану до досліджуваного поняття. Запропоновано авторське визначення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

**Ключові слова:** об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, кондомініум, товариство власників, спільне будинковолодіння.

**Гейнц Р. Н. Понятие объединения совладельцев многоквартирного дома: сравнительно-правовой анализ законодательства Украины и других стран**

В статье проанализировано определение понятия объединения совладельцев многоквартирного дома по законодательству Украины. Раскрыты подходы законодательства Российской Федерации, Республики Беларусь, Молдовы, Эстонии и Казахстана к исследуемому понятию. Предложено авторское определение объединения совладельцев многоквартирного дома.

**Ключевые слова:** объединение совладельцев многоквартирного дома, кондоминиум, товарищество собственников, общее домовладение.

**Geynts R. M. The notion of the unification of co-owners of apartment building: comparative legal analysis of the legislation of Ukraine and other countries**

The article analyzes the definition of unification of co-owners of apartment building on the legislation of Ukraine. Are disclosed the approaches of legislation of the Russian Federation, Belarus, Moldova, Estonia and Kazakhstan to the researched notion. Proposed the author 's definition unification of co-owners of apartment building.

**Key words:** the unification of co-owners of apartment building, condominium, association of proprietors, common house possession.