

11. Корчевская Л. Й. Страхование от А до Я / Л. Й. Корчевская, К. Е. Турбина. – М. : ИНФРА, 1996. – С. 540 – 541.

12. Малейна М.Н. Человек и медицина в современном праве: учебное пособие / М.Н. Малейна. – М., 1995. – 286 с.

13. Осадець С.С. Обов'язкове медичне страхування / С.С. Осадець // Страхування [Електронний ресурс]. – Електрон. журн. – 2002. – Режим доступу : <http://readbookz.com/book/15/656.html>



## УДК 347.22.02

**Пефтієв Олег Володимирович,**

доцент кафедри цивільного та господарського права Донецького юридичного інституту МВС України, к.ю.н., доцент.

**Хайлова Тетяна Володимирівна,**

доцент кафедри цивільного та господарського права Донецького юридичного інституту МВС України, к.н. з держ. упр., доцент.

### ПРАВОВИЙ СТАТУС ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

*У статті розглянуто науково обґрунтовані підходи до створення органів управління товариств (об'єднань) власників квартир (будинків), їх правовий статус та визначення повноважень, а також надано пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства в цій сфері.*

**Ключові слова:** загальні збори, співвласники загального майна, державна реєстрація ОСББ, управління неподільним та загальним майном, власник квартири.

*В статье рассмотрены научно обоснованные подходы к созданию органов управления обществ (объединений) собственников квартир (домов), их правовой статус и определение полномочий, а также даны предложения по совершенствованию действующего законодательства в этой сфере.*

**Ключевые слова:** общее собрание, совладельцы общего имущества, государственная регистрация ОСМД, управление неделимым и общим имуществом, собственник квартиры.

*The article reviews scientific-based approaches to the development of management companies (associations) owners of apartments (houses), their legal status and definition of responsibilities and provided suggestions for improving the current legislation in this area.*

**Keywords:** common meeting, co-owners of common property, the state registration of COA, management and undivided common property owners.

Особливістю становлення ринку нерухомості в Україні є проведення приватизації державного та комунального житлового фонду. Результатом такого процесу стала необхідність пошуку способів управління цими об'єктами права власності. З прийняттям у 1992 р. Верховною Радою України Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» [1] виникло право на створення товариств (об'єднань) власників (співвласників) квартир. На сьогодні правовий статус таких видів юридичних осіб визначає Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [2], який не позбавлений недоліків і, відповідно, потребує вдосконалення.

Незважаючи на те, що такі юридичні особи, як товариства (об'єднання) власників (співвласників) багатоквартирного будинку стали створюватися з перших років незалежно-

сті України, не так багато вчених-цивілістів зверталися до дослідження проблем правового статусу об'єднань співвласників багатоквартирного житлового будинку. До них можна віднести М. Галянтича, І. Кучеренко, А. Левик, В. Куксу, Г. Оніщука, Г. Семчука та інших [3, с. 141].

Мета дослідження полягає у тому, щоб на основі аналізу загальнотеоретичних та спеціальних досліджень провідних вітчизняних та зарубіжних науковців у галузі адміністративного, господарського та цивільного права, здійснити науковий пошук та вирішення проблем пов'язаних із визначенням правового статусу органів управління об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Правові підходи до створення товариств (об'єднань) власників квартир (будинків) за час існування таких юридичних осіб в Україні не відрізнялися стабільністю. Відповідно до ст. 10 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» об'єднання (товариства) індивідуальних власників створювалися власниками квартир (будинків). Типовий статут товариств (об'єднань) власників квартир (будинків) [4] встановив, що товариство (об'єднання) власників квартир (будинків) створюється за ініціативою власників квартир (будинків). При цьому кількість членів товариства (об'єднання) повинна становити не менше трьох осіб. Із цієї норми можна зробити висновок, що товариства (об'єднання) створювалися не більшістю власників квартир у багатоквартирному будинку.

30 червня 1995 р. Постановою Верховної Ради України затверджено Концепцію державної житлової політики, в якій закріплено принцип обов'язковості створення об'єднання власників квартир. Постановою Кабінету Міністрів України від 31.07.1995 р. № 588 затверджено положення «Про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні». Хоча Положення чітко не визначило порядок реалізації закріпленого у Концепції державної житлової політики принципу обов'язковості створення об'єднання, як вже зазначалося, але опосередковано він реалізувався у праві власника будинку на створення цієї юридичної особи. Відповідно до п. 2 Положення з ініціативою про створення об'єднання міг виступати власник будинку, уповноважений ним орган або громадяни-власники квартир, житлових приміщень, а також власники нежитлових приміщень будинку. Положення встановлювало порядок скликання установчих зборів та їх кворум. Установчі збори вважалися чинними, якщо на них були присутні власник житлового будинку або уповноважений ним орган, а також не менше половини власників квартир, інших житлових і нежитлових приміщень у будинку, а за відсутності кворуму та проведення повторних установчих зборів, установчі збори вважалися правомочними, якщо на них присутні власник житлового будинку, а також не менш 30 % власників квартир, інших житлових і нежитлових приміщень. У випадку, коли установчі збори не відбулися вдруге, власник будинку або уповноважений ним орган самостійно мав право розробити проект статуту об'єднання власників. Отже, гіпотетично створити об'єднання мали право 30 % власників квартир, інших житлових і нежитлових приміщень.

Що стосується права власника будинку на затвердження його статуту, то навряд чи це надавало право власнику будинку на державну реєстрацію об'єднання. Але таке право було надане іншим нормативним актом, про що йтиметься далі. Пункт 5 Постанови у категоричній формі закріпив необхідність реорганізації житлових та житлово-будівельних кооперативів, члени яких повністю розраховалися за надані їм на будівництво кредити, в товариства (об'єднання) співвласників будинку. Але порядок такої реорганізації Положенням не був встановлений.

Для державної реєстрації об'єднання уповноважена установчими зборами особа або

орган, уповноважений колишнім одноосібним власником будинку, мав право подати документи. Із цього можна було зробити висновок, що власник будинку одноосібно мав право зареєструвати об'єднання співвласників. Слід зазначити, що Положення передбачало подачу заявником органу державної реєстрації з наступним поверненням таких документів: нотаріально завірени копії Документів, що засвідчують право власності на всі частини будинку (квартири, жилі приміщення комунальних квартир, нежилі приміщення); список співвласників будинку та належні їм квартири, частини квартир, нежилі приміщення. Виконання зазначених вимог було досить проблематичним, оскільки не усі власники квартир і нежитлових приміщень, які не бажали ставати членами об'єднання, надавали свої документи, що засвідчували право власності на ці об'єкти [5, с. 17].

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановив, що об'єднання може бути створене двома шляхами: заснуванням його співвласниками житлового будинку (ст. 6 Закону) та шляхом реорганізації ЖБК (ст. 5 Закону). Хоча Закон і відмовився від принципу обов'язковості створення об'єднання співвласників, але своєрідним шляхом «стимулював» створення об'єднання у новозбудованих житлових будинках. Стаття 11 Закону передбачала, що у разі, якщо у новозбудованому будинку власники квартир, приміщень протягом двох місяців після підписання акта державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні фонди, сільська, селищна, міська рада може своїм рішенням призначити балансоутримувача. Призначений балансоутримувач здійснює свої повноваження за забезпечення управління будинком до прийняття будинку на баланс об'єднанням [6].

Відповідно до ст. 6 Закону про ОСББ об'єднання може бути створене 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. Аналізуючи зміст цієї статті, не можна не помітити її невідповідність чинному законодавству. Слід додати, що на сьогодні не існує такого суб'єкта, як власник житлового будинку, оскільки саме власники квартир, нежилых приміщень є співвласниками загального майна (частини допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання – кладові, гаражі, у тому числі підземні, майстерні тощо) та неподільною майна (неподільна частина житлового комплексу складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку).

На практиці багато проблем виникає з наданням опису земельної ділянки та технічним паспортом будинку. Що стосується земельної ділянки, то на сьогодні не вирішені питання з встановленням прав на земельні ділянки та визначенням її меж. Це ускладнює створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Крім того, не має сенсу надавати органами державної реєстрації і технічний паспорт будинку, оскільки такий документ є суто технічним і не пов'язаний з виникненням прав у власників квартир (кімнат) та нежилых приміщень.

Отже, постановою Кабінету Міністрів не може регулюватися державна реєстрація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Тому, проведений аналіз правового регулювання створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку дозволяє зробити такі висновки:

– необхідно надати право створювати об'єднання співвласників власникам об'єктів нерухомості, які знаходяться як в одному, так і у декількох багатоквартирних та одноквартирних житлових будинках, нежитлових будинків, дач, гаражів, садових будинків, які роз-

міщені на спільній земельній ділянці чи на суміжних земельних ділянках, і закріпити це положення у ЦК України;

– засновниками й учасниками об'єднання співвласників багатоквартирного будинку повинні бути власники квартир, кімнат і нежилых приміщень;

Організаційно-правовий статус органів управління товариств (об'єднань) власників квартир (будинків) також потребує вдосконалення. Як і кожна організація, ОСББ має свої органи управління. Згідно ст.10 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», органами управління є:

- загальні збори його членів;
- правління;
- ревізійна комісія.

Найвищим органом управління є загальні збори [7]. Порядок їх скликання, проведення та ухвалення на них рішень регламентує статут. За законом, загальні збори правоможні, якщо на них присутні більше ніж половина членів об'єднання.

Рішення загальних зборів, ухвалені відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх членів ОСББ, водночас його оскаржити в суді будь-який член ОСББ. Також існує теоретична можливість оскаржити таке рішення й особі, яка не є членом об'єднання, оскільки, як вже зазначено раніше, статут та інші рішення статутних органів управління ОСББ мають риси багатостороннього публічного договору з більшістю власників житлових та нежитлових приміщень у будинку.

На окрему увагу заслуговує твердження М.О. Данилюка щодо наявності виключних повноважень загальних зборів, пов'язаних із визначенням форми управління загальним та неподільним майном [8, с. 87]. Загальні збори своїм рішенням (кваліфікованою більшістю голосів) мають визначити форму управління будинком. Управління неподільним та загальним майном житлового комплексу об'єднання можна здійснювати у такій формі: – управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання (збори, правління); – передавання всіх або частини функцій з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі за договором; – делегування визначених у статуті повноважень з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу асоціації.

Для управління поточною діяльністю об'єднання обирають правління. Порядок обрання та відкликання членів правління, його кількісний склад і терміни обрання встановлюють на загальних зборах. Правління є виконавчим органом об'єднання, що звітує перед загальними зборами і має право ухвалювати рішення тільки з тих питань діяльності ОСББ, які визначено у статуті. Правління має виконувати такі функції: – складати кошторис, баланс об'єднання та річний звіт; – здійснювати контроль за вчасним надходженням від членів ОСББ внесків і платежів і вживати заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством; – розпоряджатися коштами об'єднання відповідно до кошторису, затвердженого на загальних зборах; – укладати договори з суб'єктами підприємництва, які виконують роботи чи надають послуги, і здійснювати контроль за їх виконанням; – дбати про діловодство, вести бухгалтерський облік, оформляти звітність про діяльність ОСББ; – скликати й проводити загальні збори членів об'єднання або збори представників.

За дорученням загальних зборів та відповідно до статуту ОСББ – щоб забезпечити виконання обов'язків власників приміщень, – правління має право: – робити членам ОСББ попередження про порушення статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання; – вимагати відшкодування збитків, заподіяних неподільному та загальному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю; – вимагати від власників приміщень, щоб вони вчасно та повністю перераховували всі встановлені у законі про

ОСББ та статуті об'єднання платежі, внески до резервного та ремонтного фондів; – звертатися до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодувати заподіяні збитки, вчасно та повністю сплачувати всі встановлені у законі та статуті об'єднання кошти; – виступати засновником (учасником) товариств з обмеженою відповідальністю.

А для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю самого правління на загальних зборах з-поміж членів об'єднання обирають ревізійну комісію (ревізора) або ухвалюють рішення про залучення аудитора. Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджують загальні збори [9, с. 93].

Слушним є зауваження Є.С. Гетмана, який зазначає, що на жаль, у законі про ОСББ не виписано прав і обов'язків голови об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [10, с. 48]. Виходом з ситуації має стати окремий розділ у статуті ОСББ, у якому варто закріпити таке: – голову об'єднання обирають загальні збори; – голова ОСББ є одночасно і головою правління; – без додаткового доручення голова є представником інтересів об'єднання в органах місцевого самоврядування та органах виконавчої влади; – голова від імені ОСББ підписує всі договори, укладені в межах компетенції об'єднання чи правління; – голова ОСББ підписує статистичну, фінансову та податкову звітність; – голова об'єднання підписує всі платіжно-розрахункові документи ОСББ як юридичної особи; – голова підписує від імені ОСББ позовні заяви до суду.

Оскільки голова ставить свій підпис на всіх офіційних документах від моменту заповнення реєстраційної картки під час державної реєстрації юридичної особи, – на його дії поширюється законодавство про відповідальність керівника юридичної особи. За порушення законів на голову ОСББ можуть накласти стягнення за всіх передбачених у чинному законодавстві обставин. Зокрема, голова об'єднання повністю відповідає за дотримання податкового законодавства.

Слід зауважити, що загальні збори об'єднання є органом колективним, відповідати за їх рішення буде ОСББ як юридична особа. Зокрема й за обставин, про які вже йшлося раніше: будь-який власник приміщення, член чи не член об'єднання, має право оскаржити рішення статутних органів управління ОСББ (загальних зборів, правління, інших органів) у суді. Якщо оскаржуване рішення суперечить чинному законодавству і статуту ОСББ, то позивач матиме великі шанси скасувати його через суд. Суд може накласти на об'єднання штраф і зобов'язати його відшкодувати позивачеві матеріальні збитки, наприклад, за пошкодження об'єкту його приватної власності внаслідок робіт з утримання будинку.

На сьогодні існує велика судова практика (за цивільною формою судочинства) оскарження рішень статутних органів ОСББ [11, с. 134]. На розгляд до суду частіше всього потрапляють позовні заяви власників – членів та не членів об'єднання з вимогами оскарження рішень загальних зборів та інших статутних органів ОСББ, а з боку об'єднань – позови про стягнення грошових коштів з власників.

Під час аналізу Єдиного державного реєстру судових рішень за пошуковими словами «ОСББ», «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» за господарською/адміністративною формою судочинства налічується понад 4000 судових рішень (постанов, рішень). У більшості судових спорів ОСББ є безпосереднім позивачем у справі. Аналізуючи такий масив інформації, судові рішення можна розділити за такими категоріями:

- 1) припинення/скасування державної реєстрації (483 рішення);
- 2) надання ОСББ статусу неприбуткової юридичної особи (137 рішень);
- 3) спори щодо допоміжних приміщень (902 рішення);
- 4) ОСББ – виконавець житлово-комунальних послуг (104 рішення).

На підставі викладеного можна дійти таких висновків:

– необхідно надати право провадити реорганізацію ОСББ у таких формах, як перетворення, виділ та приєднання. Останні дві форми реорганізації можуть бути застосовані лише

у випадку, коли об'єднання створюється власниками квартир (нежитлових приміщень) декількох житлових будинків;

– ОСББ може бути ліквідоване на загальних підставах, установлених ЦК та ГК, а також Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців»;

– пропонуємо виключити із ст. 28 Закону про ОСББ такі спеціальні підстави ліквідації ОСББ, як фізичне знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливорює його відновлення або ремонт, та відчуження житлового комплексу за рішенням суду;

– враховуючи те, що основною метою ОСББ є управління неподільним та загальним майном, а відповідно до ст. 10 Закону про ОСББ до виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання належить вирішення таких питань щодо розпорядження загальним та неподільним майном, необхідно встановити мінімальну кількість членів ОСББ;

– необхідно надати право створювати об'єднання співвласників власникам об'єктів нерухомості, які знаходяться як в одному, так і у декількох багатоквартирних та одноквартирних житлових будинках, нежитлових будинків, дач, гаражів, садових будинків, які розміщені на спільній земельній ділянці чи на суміжних земельних ділянках, і закріпити це положення у ЦК України.

#### **Список використаних джерел:**

1. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 № 2482-ХІІ// Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст.524.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-ІІІ// Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст.78.
3. Галянтич М.К. Об'єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку: Правовий статус непідприємницьких організацій / За ред. В.В. Луця. – К.: Інтер, 2006. – С. 141-169.
4. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя: наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 № 141 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу до документу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03>.
5. Кучеренко І.М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду / І.М. Кучеренко. – К.: Інтер, 2006. – 35 с.
6. Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців: Закон України від 15 травня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 31. – Ст. 263.
7. Чи є ОСББ виконавцем і споживачем комунальних послуг? Аналіз законодавства та судової практики [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документу : <http://proosbb.info/2011/04-05/17:05/chi-e-osbb-vikonavcem-i-spozhivachem-komunal1100nikh-poslug-analiz-zakonodavstva-ta-sudovoi-praktiki.html>.
8. Данилюк М.О. Про умови створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / М.О. Данилюк // Регіональна економіка. – 2007. – № 4. – С. 86-93.
9. Левик А. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»: плюси і мінуси // Право України. – 2003. – № 4. – С. 93-95.
10. Гетман Е.С. Обязанности и права собственников жилых помещений в кондоминиумах / Е.С. Гетман // Жилищное право. – 2001. – № 2. – С. 46-51.
11. Гура Н.О. Організаційні та правові питання створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / Н.О. Гура // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 11. – С. 132-135.

