

має право вимагати розірвання договору найму житла.

У разі розірвання договору найму житла наймач та інші особи, які проживали у помешканні, підлягають виселенню з житла на підставі рішення суду, без надання їм іншого житла. Виселення відбувається у випадках: а) визнання осіб такими, що втратили право на жиле приміщення внаслідок розірвання договору найму жилого приміщення; б) визнання правочинів недійсними; в) систематичного руйнування житлового приміщення або використання його не за призначенням; г) неможливості спільного проживання; д) позбавлення батьківських прав, якщо їх спільне проживання з дітьми визнано неможливим. Неможливість спільного проживання з відповідачем є необхідністю застосування заходів захисту малолітніх і неповнолітніх дітей, навіть у випадку, якщо батьки або один із батьків не були позбавлені батьківських прав; е) примусового обміну житлом; є) виселення із гуртожитків та службового житла; ж) самовільно зайнятих жилих приміщень; з) визнання ордеру недійсним; і) капітального ремонту жилого будинку тощо.

Отже, підсумовуючи наведене вище, приходимо до висновку, що житлове право зачіпає інтереси кожної фізичної особи незалежно від віку чи майнового становища. Відтак, доводиться констатувати, що держава до цього часу перебуває «в боргу» перед суспільством не тільки через свою будівельну політику, а й через відсутність побудови чіткої, несуперечливої системи житлового законодавства. Адже, законодавство, що нині врегульовує житлові правовідносини характеризується великою кількістю нормативних актів, що лише сприяє розбалансованості системного підходу. Відсутність єдності правового регулювання житлових правовідносин надзвичайно ускладнює здійснення послідовної житлової політики, сприяє невизначенності у здійсненні фізичними особами своїх житлових прав та обов'язків. На жаль, саме таке становище надає ґрунт для численних зловживань у житловому законодавстві.

6. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як форма здійснення права власності на житло

Житло є особливим видом майна, правовий режим якого має окремий порядок правового регулювання, закріплений у відповідній главі ЦК України (статті 379–385), а також Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному

будинку». Останній нормативно-правовий акт, у свою чергу, визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління. Крім того, відповідно до ст. 9 цього Закону управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

З огляду на новий підхід до правового регулювання механізму здійснення права власності у багатоквартирному будинку слід зосередитися на об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку як юридичній особі, що створюється у організаційно-правовій формі неприємницького товариства для здійснення (фактично – управління) багатоквартирним будинком. Більш того, що згаданий вище Закон змінив концепцію щодо права власності на житло.

Об'єднання співвласників як окрема організаційно-правова форма юридичних осіб приватного права розглядалася І. М. Кучеренко на прикладі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку шляхом порівняння «нормативних» дослідів щодо визначення цієї юридичної особи в Україні та країнах СНД²⁵¹. При цьому, автор виділяє головну підставу об'єднання осіб – наявність нерухомого майна, а отже, допускає створення об'єднань власників дач, гаражів, жилих (нежилих) будинків²⁵².

Об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна (ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

²⁵¹ Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права [Текст]: Монографія / І. М. Кучеренко. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корещького НАН України, 2004. – С. 252–253.

²⁵² Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права [Текст]: Монографія / І. М. Кучеренко. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корещького НАН України, 2004. – С. 269.

І. М. Кучеренко зауважувала, що об'єднання співвласників багато-квартирного будинку мало змогу прийняти на баланс весь житловий комплекс або залишити його балансоутримувачу, що узгоджується з постановою Кабінету Міністрів України № 1521 від 11.10.2002²⁵³, тобто об'єктом речових прав є житловий комплекс, який окреслюємо поняттям «житловий фонд».

М. К. Галянтич наголошує на необхідності закріплення засад функціонування таких товариств з метою об'єднання зусиль власників житла для збереження та утримання житлового фонду²⁵⁴. Головним чином, необхідно визначитися з порядком управління житловим фондом, що може реалізовуватися двома способами: 1) на підставі безпосередньої реалізації співвласниками своїх прав у спільній власності; 2) шляхом передачі майна в управління.

Діяльність товариства співвласників, на відміну від асоціації, може виходити за межі суто організаційних відносин. Так, деякі посадові особи органів місцевого самоврядування, а також окремі суди наголошують на обов'язках товариства щодо прийняття будинку на свій баланс, укладення договору із постачальниками комунальних послуг тощо²⁵⁵.

Така позиція є недопустимою для об'єднання співвласників, адже відносини спільної власності складаються з: а) відносин між співвласниками; б) відносини з третіми особами. Такий поділ, як звертає увагу А. Б. Гриняк, у спільній власності допомагає спеціалізувати норми незважаючи на множинність співвласників, а саме – визначити єдину волю та волевиявлення²⁵⁶.

Якщо відносини спільної власності є абсолютними (так звані зовнішні), то позиція щодо нав'язування укладення договорів з

²⁵³ Кучеренко І. М. Деякі питання створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [Текст] / І. М. Кучеренко // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. Науковий часопис: Зб.наук. пр. – Хмельницький.: ХІРУП, 2003. – № 1. – С. 58.

²⁵⁴ Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень [Текст] / М. К. Галянтич. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. – С. 344–345.

²⁵⁵ Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень [Текст] / М. К. Галянтич. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. – С. 346.

²⁵⁶ Гриняк А. Б. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права спільної власності фізичних осіб [Текст] / А. Б. Гриняк. – Монографія. – Тернопіль, Підручники і посібники, 2008. – С. 10.

утримання житлового фонду є не лише порушенням принципу свободи договору, а й намаганням перевести ці відносини у площину відносин (договірних) поза волею товариства. Це проблема не лише зобов'язальних, а й внутрішньо-організаційних відносин товариства, оскільки поза його волею як юридичної особи вони не повинні виникати.

Загалом ця проблема виникає в об'єднаннях співвласників, які утворюються шляхом об'єднання приватизованого житла, адже відповідно до ч. 1 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»²⁵⁷ утримання приватизованих квартир (будинків), житлових приміщень гуртожитків здійснюється за рахунок коштів їх власників згідно з Правилами користування приміщеннями жилих будинків та прибудинкової території, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, незалежно від форми власності на них. Як результат, виключно на цій підставі суди приймають неоднозначні рішення²⁵⁸, а публічні органи пропонують вийти з ситуації лише шляхом створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків²⁵⁹.

На наш погляд, така «наполегливість» щодо створення об'єднань співвласників є спробою перекласти тягар утримання житлового фонду, що перебуває у незадовільному стані, адже відповідно до ч. 4 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» державні комунальні підприємства зобов'язані здійснювати обслуговування та ремонт приватизованого житла. Практика ж свідчить, що вказана норма (на відміну від норм про оплату житлово-комунальних послуг) належним чином не виконується.

Проблема належного утримання приватного житлового фонду, на наш погляд, сталася в результаті непослідовної передачі у власність власне багатоквартирного будинку. Так, протягом

²⁵⁷ Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524.

²⁵⁸ Детальніше судова практика розглядалася: Кочин В. Недоговірні зобов'язальні відносини у сфері житлово-комунальних послуг: проблеми та практика (початок) [Текст] / В. Кочин // Юридичний вісник України. – 2011. – № 19. – С. 13; Кочин В. Недоговірні зобов'язальні відносини у сфері житлово-комунальних послуг: проблеми та практика (закінчення) [Текст] / В. Кочин // Юридичний вісник України. – 2011. – № 20. – С. 13.

²⁵⁹ Княжанський В. Будинок як... бізнес [Текст] / В. Княжанський // День. – 2011. – № 125. – С. 5.

приватизації житлового фонду особи поступово набули у власність квартири, у той же час державні комунальні підприємства продовжували обслуговувати (утримувати у належному стані) багатоквартирний будинок, оскільки частина квартир знаходилася у власності держави. Як результат, після приватизації усіх квартир у будинку їх власники почали відчувати тягар утримання усього багатоквартирного будинку.

Вочевидь, така ситуація продиктована неналежним рівнем правової свідомості власників квартир, а також «добровільно-примусового» їх залучення до здійснення права власності у багатоквартирному будинку як співвласників. Кращий стан речей виглядає у об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків, які створені внаслідок перетворення із житлового-будівельного кооперативу, оскільки власники вже мали відповідний досвід кооперації між собою, тобто змогли відчути належним чином те, що власність зобов'язує.

Як стверджує М. Браун, кооператив має характеризуватися такими принципами як взаємодопомога (накопичення власних сил для виконання єдиного завдання), самоуправління (відсутність найманих менеджерів) та самовідповідальність (в силу нестійкого статутного капіталу), що відрізняє його від підприємницьких товариств, де основою участі є майно, а не результат діяльності члена²⁶⁰.

Кооператив як економічна категорія розглядається в наступних аспектах:

- як товариство, діяльність якого спрямована не на отримання доходів, а на надання допомоги і сприяння членам товариства (В. Хайер);

- як добровільна власність його членів-клієнтів, що здійснює свою діяльність у їхніх інтересах і їхніми зусиллями на неприбутковій основі (М. А. Шаарс);

- як максимізація корисності і задоволення певних потреб без мети підприємництва (А. Соболев);

- як відкрите об'єднання осіб з метою самозабезпечення необхідними послугами, яке здійснює господарську діяльність на

²⁶⁰ Браун М. Зарегистрированный кооператив [Текст] / М. Браун // Основы немецкого торгового и хозяйственного права. Grundzuge des deutschen Handels- und Wirtschaftsrechts. – Москва: издательство БЕК, 1995. – С. 55–56.

неприбуткових засадах від імені та в інтересах своїх членів, що є власниками-користувачами (В. Гончаренко)²⁶¹.

З економічної точки зору кооператив не має на меті отримання прибутку з наступним його розподілом між учасниками (членами) організації, а надання послуг іншим суб'єктам здійснюється лише з метою додаткового залучення коштів для компенсації виробничих витрат. Таким чином, забезпечується отримання послуг членами на основі їх собівартості.

Виділення кооперативної форми організації економічних відносин здійснене з метою стимулювання господарської діяльності чи забезпечення певного економічного результату (визначеної мети) через механізм відповідних державних пільг. Таким чином, приходимо до висновку, що кооперація має темпоральні обмеження – від створення кооперативної організації і до досягнення цілі, а тому не є юридичною особою за відсутності ознаки інститутивності (стабільності) та акцентуванні уваги на участі (зокрема, трудовій) її членів.

М. І. Туган-Барановський (один із найкращих знавців кон'юнктурних економічних циклів, автор численних праць про історію господарського розвитку та кооперативних основ господарської діяльності) ще у 1915 році писав, що статус кооперативів має базуватися, в першу чергу, на основі принципу «незамкненості членів» (їх економічному взаємозв'язку)²⁶², метою якого є не якомога більший прибуток, а підтримання благополуччя членів кооперативу: «вони не лише не підпорядковують людину капіталу, а навпаки, намагаються звільнити його від цієї залежності»²⁶³.

Сучасною адаптацією цієї ідеї може слугувати наступний приклад. Законодавством передбачені різноманітні шляхи отримання у власність житла, у тому числі в результаті кооперації. Так, розпорядженням Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових

²⁶¹ *Пантелеймоненко А. О.* Третій сектор: кооперативи як особлива форма невідприємницьких організацій [Текст] / А. О. Пантелеймоненко // Актуальні проблеми економіки. – № 9 (87). – 2008. – С. 14–15.

²⁶² *Тугань-Барановскій М. И.* Соціальныя основы кооперації [Текст] / М. И. Тугань-Барановскій. – Книгоиздательство «Слово», 1921. – С. 68.

²⁶³ *Тугань-Барановскій М. И.* Соціальныя основы кооперації [Текст] / М. И. Тугань-Барановскій. – Книгоиздательство «Слово», 1921. – С. 95.

будівельно-ощадних кас в Україні» від 17.02.2010 № 243-р²⁶⁴ (втратила чинність) визначалося, що існують дві основні моделі забезпечення громадян житлом – американська та європейська. Американська модель базується на банківському іпотечному кредитуванні, тоді як європейська передбачає створення одночасно з банківською іпотекою системи житлових будівельно-ощадних інституцій.

Поширені два основні види житлових будівельно-ощадних інституцій: житлові кооперативи і житлові будівельно-ощадні каси, ознаками останніх є: накопичення коштів для початкового внеску на отримання іпотечного кредитування; нарахування фіксованих і нижчих за ринкові відсотків за користування кредитними коштами та на заощадження; сприяння отриманню державної підтримки у вигляді премій на внески учасників та/або гарантування вкладів учасників; формування кредитної історії майбутніх позичальників іпотечних кредитів; наявність умов для отримання іпотечного кредиту громадянами із середнім рівнем доходів; сприяння набуттю громадянами навичок довгострокового планування сімейного бюджету.

Після виконання поставленої мети (закінчення будівництва та отримання членами кооперативу у власність відповідного житла) кооператив має припинити діяльність як такий, що вичерпав свою мету. Однак, кооперація може забезпечити збереження, утримання майна, а такі принципи житлової кооперації як соціальна справедливість, безпосередня участь членів у діяльності організації відповідає інтересам об'єднання співвласників.

Кооперація є формою колективного господарювання, яка не має ознак юридичної особи, а перебуває у площині між договірними та корпоративними (організаційними) відносинами і не може бути виділена в окрему самостійну форму юридичної особи. Якщо говорити про житлово-будівельну кооперацію в Україні, то мають ся яскраві приклади її успішного здійснення, зокрема щодо таких історичних будинків як «Слово» та «Роліт». Так, будинок «Слово» – житловий будинок в Харкові по вулиці Культури, 9, що був побудований наприкінці 1920-х років кооперативом літераторів. У

²⁶⁴ *Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні» від 17.02.2010 № 243-р // Урядовий кур'єр. – 2010. – № 44.*

свою чергу, Роліт (від – Кооператив «Робітник літератури») – житловий будинок письменників, споруджений 1934 р. в Києві на вулиці Б. Хмельницького, 68, у якому у різні часи мешкали близько 130 літераторів, а також деякі відомі діячі мистецтв.

На сьогодні, правове регулювання статусу житлово-будівельних кооперативів здійснене відповідними нормами ЖК УРСР, зокрема, як спосіб забезпечення громадян жилими приміщеннями в будинках житлово-будівельних кооперативів і користування ними. При цьому, це правове регулювання не відповідає сучасним умовам набуття права власності на житло, а також способів утворення кооперативів як юридичних осіб. Як приклад можна навести зміст ст. 137 ЖК УРСР, якою передбачено, що житлово-будівельні кооперативи організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад народних депутатів, при підприємствах, установах і організаціях. Рішення про організацію кооперативів при підприємствах, установах, організаціях приймаються з урахуванням пропозицій трудових колективів.

Таким чином, Україна не має належної правової традиції створення та діяльності об'єднань співвласників житла. Звертаємо увагу, що перші об'єднання власників житла з'явилися ще у XIX ст. у Англії (Закон про будівельні товариства 1836 р.), де правове регулювання передбачало порядок організації та діяльності об'єднань, що будують та обслуговують житло. Пізніше такі об'єднання поширилися і в інших країнах Європи, а на початку XX ст. були сприйняті країнами Латинської Америки. У США був створений спеціальний інститут, що здійснював аналіз діяльності об'єднань власників, розробку нових форм таких об'єднань (Community Association Institute), який сьогодні має міжнародний статус, об'єднує 33,500 членів²⁶⁵.

Отже, для належної участі у цивільних відносинах та з метою ефективного управління житловим фондом, вважаємо за доцільне все ж створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке має статус юридичної особи.

Юридична особа є суб'єктом цивільних відносин, який визначається як організація, створена і зареєстрована у

²⁶⁵ *Юридические лица в гражданском праве: Юридические лица в российском гражданском праве (коммерческие и некоммерческие организации) / отв. Ред. В. Н. Литовкин, О. В. Гутников. – М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, 2013. – С. 611–612.*

встановленому законом порядку, а також наділяється цивільною правоздатністю і дієздатністю, можливістю бути позивачем та відповідачем у суді. Цивілістичною доктриною запропоновано значна кількість теорій юридичної особи, які обґрунтовують доцільність та сутність участі юридичних осіб у цивільних відносинах²⁶⁶. Вважаємо за доцільне звернути увагу на теорію цільового майна юридичної особи, оскільки підставою створення об'єднання співвласників є реалізації права власності на майно.

І. П. Грешніков виділяє так звані теорії «колективної власності», «асоціації» та «цільового майна». Він наголошує, що спільним цих теорій є створення юридичної особи з метою виділення майна для спільного управління, яке належить колективу власників²⁶⁷. А. Брінц звернув увагу на мету, зокрема на те, що майно у цьому випадку призначається не кому-небудь, а чому-небудь (für etwas gehören), маючи тим самим пункт приналежності (Gehörpunkt)²⁶⁸. Ю. С. Гамбаров зауважував, що в існуванні тих чи інших прав лежить виправдання юридичної особи, що є нічим іншим, як формою колективного володіння, а під поняттям «юридична особа» слід розуміти колективне майно²⁶⁹.

Узагальнивши загальне уявлення про розуміння юридичної особи як цільове майно В. Ф. Попондопуло висловлена думка, що юридична особа є необхідною формою підприємства, завдяки якій здійснюється «персоніфікація майна» підприємства та обмежується ризик власника (власників) лише розміром майна юридичної особи – службова роль юридичної особи²⁷⁰. Однак, на наш погляд повне ототожнення понять «юридична особа» та «підприємство» неможливе, особливо в умовах ринкової економіки, а також по відношенню до приватного підприємництва.

²⁶⁶ Борисова В. Теорії сутності юридичної особи: історія та сучасність // Вісник академії правових наук України. – 2001. – № 4 (27). – С. 117–130.

²⁶⁷ Грешніков И. П. Субъекты гражданского права: юридическое лицо в праве и законодательстве. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2002. – С. 39.

²⁶⁸ Братусь С. Н. Юридические лица в советском гражданском праве (понятие, виды, государственные юридические лица) / С. Н. Братусь. – Ученые труды. Выпуск XII. Юридическое издательство Министерства юстиции СССР. – М., 1947. – С. 76, 79.

²⁶⁹ Гамбаров Ю. С. Курс гражданского права. – Т. 1. Часть общая / Ю. С. Гамбаров. – СПб.: Тип. М. М. Стасюлевича, 1911. – XII. – С. 450–452

²⁷⁰ Грешніков И. П. Субъекты гражданского права: юридическое лицо в праве и законодательстве. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2002. – С. 43.

Звертаючись до проблем місця категорії «підприємство» серед суб'єктів чи об'єктів правових відносин, необхідно зосередити увагу на тому, що юридичним особами в свій час наукою визнавалися союзи чи майнові комплекси, відповідно до існуючої правової системи²⁷¹. Більше того, окремі вчені за відсутності концепції юридичної особи у вітчизняному праві приєднували до її видів, у тому числі, лежачу спадщину, земельні ділянки, обтяжені сервітутами, державну владу та державні посади, спадкові та майнові садиби, фабрики, заводи²⁷². Тому необхідно розсудливо обирати механізм нормативно-правового регулювання відносин за участю юридичних осіб з метою уникнення породження, як стверджував Є. В. Васьковський, «плодів чистого непорозуміння».

Сучасне вираження теорії цільового майна реалізуються у можливості створення установи, якій засновник (а в разі його смерті – зобов'язана особа) має передати майно, визначене в установчому акті (ст. 102 ЦК України), а також окремі види юридичних осіб, які створюються для управління майном (фонди, об'єднання співвласників) або мають так зване цільове майно, зокрема єдиний майновий комплекс – багатоквартирний житловий будинок.

Процес приватизації житлового фонду в постсоціалістичних країнах викликав необхідність створення окремого виду юридичних осіб, метою яких стала спільна експлуатація жилого будинку. Такий вид юридичних осіб існує у багатьох країнах і має назву кондомініум. Термін «кондомініум» має латинське походження. У римському праві поняття «condominium» було синонімом до слова «communio» (спільна власність). У сучасному праві багатьох країн інститут кондомініуму має спеціальне значення, а саме форма власності. Так, С. Батлер визначає кондомініум як форму права власності або володіння на правах власності, яка «обмежує права користування і володіння нерухомістю для запобігання безпосередньому або потенційно негативному впливу здійснення одними особами своїх

²⁷¹ *Ельяшевич В. Б. Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота. – В 2 т. Т. 1. / В. Б. Ельяшевич – М.: Статут, 2007. – С. 47.*

²⁷² *Васьковский Е. В. Учебник гражданского права: Вып. 1–2 / Е. В. Васьковский. – СПб.: Юрид. кн. маг. Н. К. Мартынова. 1894–1896. – Вып. 1: Введение и общая часть. – С. 68–69.*

прав власників на права інших»²⁷³. В науковій літературі існує думка, що кондомініум можна розглядати: як єдиний комплекс нерухомого майна; як правовий режим цього майна; як спільність домоволодільців, що складається на підставі відносин спільної часткової власності на майно в кондомініумі²⁷⁴.

8 жовтня 1992 р. Кабінетом Міністрів України було прийнято постанову № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», якою затверджено ряд нормативних актів, що регулювали порядок створення та діяльності юридичних осіб, які створювалися для експлуатації житлового будинку, зокрема, Правила користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями; Типовий статут товариства (об'єднання) власників квартир (будинків)²⁷⁵. На сьогодні Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку затверджено Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вересня 2015 року № 238).

Так, п.10 Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіям встановлював, що власники квартир у багатоквартирному будинку можуть утворювати товариства (об'єднання) власників квартир для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними і вирішення інших передбачених статутом питань, а власники квартир делегують товариству (об'єднанню) право виступати від їхнього імені з правами власника будинку і замовника на виконання робіт по його обслуговуванню і ремонту. Така конструкція делегування прав власників квартир була запроваджена в зв'язку з тим, що ст. 10 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» закріпила правило щодо виникнення права спільної власності на допоміжні приміщення будинку.

²⁷³ Батлер С. «Кондоминиум» как форма собственности на недвижимость // Вопросы экономики. – 1993. – № – С.7.

²⁷⁴ Савельев Д.Б. Правовая природа кондоминиума // Юридический консультант. – 2001. – № 12. – С.12-13.

²⁷⁵ Постанова Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. N 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» // Інформаційно-пошукова правова система «Нормативні акти України».

Відповідно до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку метою створення об'єднання є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та цим Статутом.

Завданням та предметом діяльності об'єднання є:

- 1) забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
- 2) забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
- 3) сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами;
- 4) забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Об'єднання створюється як невідплатне товариство для здійснення функцій, визначених законом.

В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Господарче забезпечення діяльності об'єднання може здійснюватися власними силами об'єднання (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання.

30 червня 1995 р. Постановою Верховної Ради України було схвалено Концепцію державної житлової політики²⁷⁶, яка визначила, що державна житлова політика України передбачає обов'язкове об'єднання власників квартир багатоквартирних будинків у товариства (об'єднання) з метою забезпечення належного утримання будинків та прибудинкових територій. Відповідно до реалізації законодавчих положень про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків Кабінет Міністрів України прийняв постанову від 11 жовтня 2002 р. № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», якою затверджено:

Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;

Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс;

Порядок проведення розрахунків з членами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які мають перед ним заборгованість, за виконані ними роботи з утримання неподільного та загального майна об'єднання;

Порядок створення спеціальних фондів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Окремо слід звернути увагу, що відповідно до порядку передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, врегульовано процедура передачі житлового комплексу на баланс об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а також житлового комплексу або його частини на баланс іншої юридичної особи, статут якої передбачає можливість провадження такої діяльності, з балансу колишнього балансоутримувача.

Зокрема, загальні збори об'єднання вирішують питання про: прийняття житлового комплексу на баланс об'єднання;

залишення житлового комплексу або його частини на баланс попереднього балансоутримувача (за умови укладення з ним відповідного договору);

передачу житлового комплексу або його частини на баланс іншої юридичної особи, статут якої передбачає можливість провадження такої діяльності, та укладення з цією юридичною особою

²⁷⁶ Концепція державної житлової політики, схвалена постановою ВР України 30.06.1995 р. за № 254/95-ВР // ВВР. – 1995. – №27. – Ст.200.

відповідного договору.

Передача житлового комплексу або його частини з балансу на баланс проводиться разом з планом земельної ділянки, технічним паспортом будинку та відповідною технічною документацією (інвентарна справа, акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж тощо) у двомісячний термін після надходження відповідного звернення від об'єднання.

У разі втрати план земельної ділянки, технічний паспорт будинку або технічна документація виготовляються чи відновлюються за рахунок підприємства, установи чи організації, з балансу яких передається житловий комплекс або його частина, протягом місяця після надходження відповідного звернення від об'єднання.

Окремо необхідно наголосити на практичні аспекти такої передачі майна, що відображені у зразку акта приймання-передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс. Так, актом встановлюються наступні характеристики об'єкта: рік введення в експлуатацію, матеріали стін, матеріали покрівлі відповідно до площі, група капітальності, кількість поверхів, об'єм будівлі, кількість сходових кліток, відомості про площу житлового комплексу (його частини), площа забудови загальна площа будинку (частини будинку), житлова площа квартир, загальна площа квартир, загальна площа допоміжних приміщень, зокрема, характеристика таких об'єктів як сходові клітки, вестибюлі, позаквартирні коридори, колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, інші технічні приміщення.

Крім того, встановлюється такі складові облаштування житлового комплексу ((його частини) водопроводом, каналізацією, центральним опаленням, гарячим водопостачанням, електроосвітленням, газопостачанням, стаціонарними електроплитами, газовими плитами, ліфтами, сміттепроводами, замково-переговорними пристроями), а також благоустрій прибудинкової території (кількість дерев та чагарників, площа газонів та квітників, площа асфальтових покриттів, площа прибудинкової території).

Така кількість об'єктів спричинена визначенням поняття спільного майна відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», зокрема, спільним майном багатоквартирного будинку є: приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі,

огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Особливості правового режиму спільного майна багатоквартирного будинку встановлено ст. 5 цього Закону, зокрема спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Воно не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку. Кредитор співвласника не має права вимагати виділення частки із спільного майна багатоквартирного будинку в натурі для звернення стягнення на неї. Співвласник має право вільного доступу до технічної документації на багатоквартирний будинок. Замовник будівництва або попередній власник будинку зобов'язаний передати один примірник технічної документації на будинок згідно з переліком, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, співвласникам в особі їх об'єднання або особі, уповноваженій співвласниками у передбаченому цим Законом порядку. У разі якщо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не створено та уповноважену особу не визначено, примірник технічної документації на будинок передається управителю, якщо його обрано відповідно до закону.

Прийняття надмірної кількості нормативних актів не могло не викликати суперечності між ними. Одним із спірних питань, що виникали, було питання визначення суб'єктів права власності на допоміжні приміщення.

Стаття 10 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» визначила, що власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки в майні будинку.

Як бачимо, Закон давав лише примірний перелік майна, що є спільною власністю і, крім цього, не встановлював вид спільної власності (часткової чи сумісної).

Плутанину щодо визначення суб'єкта права власності на допоміжні приміщення внесло Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян, затверджене наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству № 56 від 15 вересня 1992 р.²⁷⁷ Пункт 41 цього Положення визначав, що не підлягають приватизації допоміжні приміщення жилих будинків, які призначені для забезпечення експлуатації та обслуговування будинку (приміщення тепlopунктів, котельних, сміттєзбірників, колясочних, приміщення, через які прокладені мережі комунікації, а також приміщення, які використовуються для розміщення обслуговуючого будинку персоналу та складські приміщення) і їх власником, після приватизації квартир будинку, є товариство власників квартир.

На відміну від Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», постанова Кабінету Міністрів від 31 липня 1995 р. № 588 зовсім не згадала про допоміжні приміщення та спільну власність на них власників квартир багатоквартирного житлового будинку. Водночас постанова виділила таке поняття, як майно, яке перебуває у загальному користуванні членів об'єднання та визначила Перелік цього майна, який може перебувати в загальному користуванні, віднісши до нього такі об'єкти, як допоміжні приміщення, технічне обладнання, які відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» могли бути тільки у спільній власності осіб, які приватизували квартири.

На сьогодні Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» змінив підхід до товариств співвласників. Перш за все йдеться про те, співвласником багатоквартирного будинку є власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку. По-друге, змінена стаття 385 ЦК України, яка регулює статус виключно об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Таким чином, законодавчо

²⁷⁷ Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян, затверджене Державним комітетом України по житлово-комунальному господарству № 56 від 15.09.1992 р. (із змінами, внесеними згідно з Наказом Держжитлокомунгоспу № 72 від 05.08.1994 р.) // Інформаційно-пошукова правова система «Нормативні акти України».

усунута можливість створювати інші види об'єднань співвласників, наприклад, співвласників земельних ділянок, садові товариства, гаражні об'єднання тощо.

Загалом об'єднання були потрібні тоді, коли провадилися покупки квартир у будинках, розташованих у центрах великих міст для того, щоб зафіксувати власником допоміжних приміщень товариство, яке створювалося не в зв'язку з необхідністю обслуговування жилого будинку, а тільки з метою набуття права власності на нежилі елементи будинку з подальшою ліквідацією такої юридичної особи в зв'язку з тим, що усі квартири опинялися у власності однієї юридичної чи фізичної особи. Тим більше, що відповідно до п. 31 постанови Кабінету Міністрів України від 31 липня 1995 р. № 588 підставою для ліквідації було саме придбання однією особою всіх одиниць майна в будинку.

Ще одне цікаве питання виникло щодо ліквідації об'єднань, а саме – неможливість його ліквідації у добровільному порядку, оскільки крім зазначеної вище підстави для ліквідації постанова Кабінету Міністрів передбачала лише таку підставу, як фізичне знищення або руйнування будинку, що унеможливило його відновлення або ремонт; відчуження будинку за рішенням суду. Отже послідовно закріплювався принцип обов'язковості створення та існування об'єднання.

Одним із видів майна, яке могло перебувати у загальному користуванні відповідно Переліку, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 31 липня 1995 р. № 588 є земельна ділянка. Наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Держжитлокомунгоспу України та Фонду державного майна України від 5 квітня 1996 р. № 31/30/53/396 було затверджене Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або спільну сумісну власність²⁷⁸ земельних ділянок для спорудження житлових будинків (наказ втратив

²⁷⁸ *Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури, Державного комітету України по житлово-комунальному господарству, Фонду Державного Майна 31/30/53/396 від 05.04.1996 р., зареєстровано в Міністерстві юстиції України 26 квітня 1996 р. за № 203/1228 // Інформаційно-пошукова правова система „Нормативні акти України”.*

чинність 13 грудня 2005 р.²⁷⁹).

У п. 1.2 Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків зазначалося, що розробка зазначеного нормативного акту була обумовлена особливістю земельних ділянок багатоквартирної несадибної житлової забудови, які, як правило, знаходяться у спільному користуванні декількох юридичних осіб (власників будинків) і мають єдину інфраструктуру та об'єкти обслуговування будинків (проїзди, тротуари, майданчики для господарських цілей та інше). Тобто, як бачимо, головне питання, яке врегулювало це положення – встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та передача їх у спільне користування членам об'єднань власників багатоквартирних будинків, хоча головним чином цей нормативний акт визначав порядок поділу земельних ділянок в межах окремого мікрорайону. Межі цих об'єктів та особливості їх використання повинні були встановлюватися у проекті поділу території (мікрорайону, кварталу) та подаватися в складі проекту відведення земельних ділянок прибудинкових територій, а у разі неможливості поділу території мікрорайону, кварталу, групи будинків окремі, складові якої створювалися для спільного обслуговування групи будинків, без ущемлення інтересів співвласників цих будинків та порушення діючих норм і проектно-технічної документації прибудинкова територія об'єднується в одну земельну ділянку, яка переходить у спільне користування або у спільну часткову власність співвласників будинків.

Зазначення на можливість переходу у спільне користування чи спільну часткову власність не мало під собою ніякої правової бази, оскільки фактично таке право не могло бути реалізоване в зв'язку з тим, що воно суперечило основним засадам набуття прав на земельні ділянки, встановленим Земельним кодексом України.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку може бути створене двома шляхами: заснуванням його співвласниками

²⁷⁹ *Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Фонду Державного Майна України „Про втрату чинності спільного наказу” № 383/13/3161 від 13.12.2005 р., зареєстровано в Міністерстві юстиції України 29 грудня 2005 р. за № 1587/11867 // Офіційний Вісник України. – 2006. – № 1-2. – Ст.74.*

житлового будинку (ст. 6 Закону); шляхом реорганізації ЖБК (ст. 5 Закону).

Об'єднання може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Для створення об'єднання скликаються установчі збори. Скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлих приміщень. Повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Час і місце проведення обираються зручними для більшості можливих учасників зборів. Установчі збори веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник на установчих зборах має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників. Якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої частиною дев'ятою цієї статті, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах. Письмове опитування

співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятним. 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 враховуються і 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 і затверджують його статут. Державна реєстрація об'єднання (асоціації) проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Державна реєстрація змін до статуту об'єднання проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб.

Установчі документи об'єднання підписує голова установчих зборів або інша уповноважена зборами особа. У разі створення об'єднання власниками квартир та/або нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках голосування співвласників щодо створення такого об'єднання проводиться у порядку, передбаченому цією статтею, за кожним багатоквартирним будинком окремо. Результати голосування визначаються окремо для кожного багатоквартирного будинку.

Колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний строк з дня державної реєстрації об'єднання забезпечує передачу йому примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, а також документа, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта і планів інженерних мереж.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, протягом півроку з дня державної реєстрації

об'єднання відновлює її за власний рахунок.

У статуті має бути визначено таке:

назва і місцезнаходження об'єднання;

мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;

статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;

порядок скликання та проведення загальних зборів;

періодичність проведення зборів;

порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них;

перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів;

джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;

порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;

перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;

права і обов'язки співвласників;

відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;

порядок внесення змін до статуту;

підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства. Включення до статуту відомостей про склад співвласників не є обов'язковим.

Типовий статут об'єднання складається з таких частин: 1) загальні положення; 2) мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання; 3) статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування; 4) джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання; 5) права і обов'язки співвласників; 6) відповідальність за порушення статуту об'єднання та рішень статутних органів; 7) порядок внесення змін до статуту об'єднання; 8) підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання.

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори.

Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників.

Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників.

Рішення загальних зборів оприлюднюється. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане співвласникам під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом). Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та робити з них копії. Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку.

До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься:

- затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання членів правління об'єднання;
- питання про використання спільного майна;
- затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;
- визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;
- визначення обмежень на користування спільним майном;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники

від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників. Статутом визначаються порядок скликання та голосування, перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників.

Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. Таким чином, змінюється принцип «одна особа – один голос».

Статутом об'єднання може бути встановлено інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах.

Рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, - більшістю голосів. З інших питань рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників.

Якщо в результаті проведення загальних зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої частиною чотирнадцятою цієї статті, проводиться письмове опитування серед співвласників, які не голосували на загальних зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення загальних зборів.

Якщо протягом цього строку необхідну кількість голосів «за»

ненабрано, рішення вважаються неприйнятими.

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

Для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління. Правління має право приймати рішення з питань діяльності об'єднання, визначених статутом.

Правління є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.

До компетенції правління відноситься:

- підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством;

- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису;

- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням;

- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання;

- скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників;

- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора.

Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.

Управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління. За рішенням загальних зборів функції з управління багатоквартирним будинком можуть бути передані (всі або частково) управителю або асоціації. Об'єднання самостійно

визначає порядок управління багатоквартирним будинком та може змінити його у порядку, встановленому Законом та статутом об'єднання.

Якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Спори щодо змісту конкретного договору вирішуються за згодою сторін або у судовому порядку.

У разі відмови співвласника сплачувати внески і платежі на утримання та проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна об'єднання або за його дорученням управитель має право звернутися до суду.

Відповідно до ст. 20 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. Частка участі співвласника квартири та/або нежитлового приміщення визначається відповідно до його частки як співвласника квартири та/або нежитлового приміщення.

Спори щодо визначення частки співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, експлуатацію, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку вирішуються в судовому порядку.

Відповідно до ст. 16 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту об'єднання:

утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;

приймати рішення про надходження та витрати коштів об'єднання;

визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту об'єднання;

укладати договори;

виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції багатоквартирного будинку;

встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;

здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності об'єднання в порядку, визначеному законом;

визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;

здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;

захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;

використовувати допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку для потреб органів управління об'єднання;

встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку.

Стаття 9 Закону передбачала, що членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку. При цьому, виникали питання щодо права членства осіб, які є співвласниками квартир та приміщень, розташованих у житловому будинку. На сьогодні ця норма виключена із Закону, а правове регулювання здійснено відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Тим самим виникає питання: чи мають члени об'єднання інші права, ніж власники, які не є членами. Вочевидь, практика складатиметься таким чином, що власники, що не є членами об'єднання матимуть гірше становище, ніж члени об'єднання.

Фактично, закон позбавив права співвласників квартир, які не є членами об'єднання, вирішувати питання розпорядження та користування спільною сумісною власністю. На таку невідповідність уже звертали увагу російські вчені. Так, Д.Б. Савельєв зазначає, що

відмінність у правовому статусі домоволодільців – членів товариства власників житла і домоволодільців – нечленів товариства полягає в порядку їх участі в управлінні майном у кондомініумі. Але звертає увагу на неможливість на практиці реалізовувати безпосередньо всіма домоволодільцями свого права на ведення справ в кондомініумі. Тому він пропонує забезпечити кожному домоволодільцю право брати безпосередню участь у прийнятті рішень з питань, що стосуються експлуатації кондомініуму, шляхом обговорення важливих питань на загальних зборах власників, хоча підготувати й провести загальні збори домоволодільців не легше, ніж підготувати й провести в цьому кондомініумі загальні збори його членів²⁸⁰.

Наказом Держжитлокомунгоспу України від 27 серпня 2003 р. № 141 затверджено Типовий договір відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя. Отже, як бачимо, Типовий договір також чітко не дає назву договору, який укладається власником житлових (нежитлових) приміщень. Що стосується предмету договору, то відповідно до п. 2 Типового договору управитель безпосередньо або з дозволу власників шляхом залучення на конкурсних засадах фізичних та/чи юридичних осіб для надання послуг власникам приміщень з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу забезпечує належну його експлуатацію, якісне та своєчасне надання житлово-комунальних послуг, забезпечує відповідні умови користування неподільним та загальним майном власника (власників).

До основних обов'язків управителя п. 4 Типового договору відносить:

здійснювати належну експлуатацію житлового комплексу та забезпечувати відповідні умови користування власним, неподільним та загальним майном власників. Проводити контроль за дотриманням власниками приміщень норм протипожежної безпеки та правил користування газовими і електроприладами.

надавати послуги з утримання будинку та прибудинкової території згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 року № 939 "Про вдосконалення системи державного регулювання розміру квартирної плати та плати за утримання будинків і прибудинкових територій", якою затверджений повний

²⁸⁰ Савельев Д. Б. Управление делами в кондоминиуме // Юридический консультант. – 2000. – №5. – С.11–13.

склад витрат підприємств житлового господарства, пов'язаний з утриманням будинків і прибудинкових територій (при потребі - розшифрувати).

вчасно проводити підготовку житлового будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

письмово доводити до відома власника приміщення встановлені тарифи на житлово-комунальні послуги та розміри щомісячних платежів за них.

своєчасно та якісно надавати послуги з водо-, теплопостачання та водовідведення.

інформувати власника приміщення про терміни відключення подачі відповідних послуг у разі виконання планових ремонтних робіт.

вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну житлового комплексу власником приміщення (житлового чи нежитлового) чи іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управитель багатоквартирного будинку фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Відповідно до ст. 360 ЦК України утримання майна, яке є спільною частковою власністю, здійснюється співвласниками відповідно до своєї частини у праві спільної часткової власності. Що стосується спільної сумісної власності, то ЦК України не визначає й не може визначати такого обов'язку, оскільки співвласники сумісної власності не мають ніяких часток, тому неможливо визначити порядок їх участі у спільних витратах.

Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх власників, і у разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників (ч. 2 ст. 369 ЦК України). Якщо це подружжя чи сім'я, такий спосіб розпорядження, напевно, можливий. Проте, застосування цього

порядку у будинках, де є сотні співвласників, вочевидь, є неможливим.

П.В. Крашенінніков зазначає, що спільна сумісна власність, окрім всього іншого, характеризується незамінністю її учасників, тобто при цьому виді спільної власності будь-яке відчуження жилого чи нежилото приміщення з юридичного погляду було б дуже утрудненим (необхідно було б спочатку визначити і виділити частку місць загального користування в будинку, потім провести відчуження житлового чи нежитлового приміщення разом з частиною місць загального користування, а вже після цього новому власнику довелося б знову ставати учасником спільної власності шляхом об'єднання своєї частини місць загального користування з іншими частинами). При спільній же частковій власності чітко витримується критерій визначення частки – площа, що перебуває у власності, нерухомості²⁸¹.

Рівність і необхідність спільного вирішення питання щодо експлуатації будинку закріплена і в Рішенні Конституційного Суду, який зазначив, що відповідно до Конституції України всі суб'єкти права власності рівні перед законом. У багатоквартирних будинках, де не всі квартири приватизовані чи приватизовані повністю, власник (власники) неприватизованих квартир (їх правонаступники) і власники приватизованих квартир багатоквартирного будинку є рівноправними співвласниками допоміжних приміщень. Вони є рівними у праві володіти, користуватися і розпоряджатися допоміжними приміщеннями. Ніхто з власників квартир не має пріоритетного права користуватися та розпоряджатися цими приміщеннями, в тому числі і з питань улаштування мансард, надбудови поверхів і т.ін.²⁸².

Д.Б. Савельєв висловлює думку, що безпосереднім носієм права на управління кондомініумом є домоволоділець. Цей принцип повинен бути покладений в основу концепції управління

²⁸¹ Крашенінніков П. Кондоминиумы // Законность. – 1994. – № 6. – С.9-15.

²⁸² Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків). Справа № 1-2/2004 2 березня 2004 року // Офіційний Вісник України. – 2004. – № 10. – Ст. 624.

кондомініумом і, оскільки кожен домоволоділець є лише володільцем частки в загальному майні, виникає об'єктивна потреба в колективному прийнятті рішень з питань, що стосуються загальних інтересів. Тому він пропонує існування двох загальних зборів. При цьому загальні збори членів товариства не можуть вирішувати ряд питань, які торкаються прав і інтересів домоволодільців – нечленів товариства, навіть незважаючи на те, що вони прямо віднесені законом до компетенції загальних зборів членів товариства. Зокрема, це стосується таких повноважень, як: прийняття рішень про відчуження, про передачу в оренду, заставу або передачу інших прав на майно товариства домоволодільцям або третім особам; надання сервітутів або інших прав користування загальним майном у кондомініумі; прийняття рішень про придбання, будівництво, реконструкцію, в тому числі з розширенням (надбудовою), будівництво господарських будівель і інших споруд, ремонт нерухомого майна в кондомініумі; введення обмежень на використання загального майна. Фактично компетенція загальних зборів членів товариства повинна обмежуватись питаннями діяльності в середині товариства (внесення змін до статуту, вибори органів управління товариством тощо). В свою чергу з цих питань загальні збори домоволодільців не мають права приймати рішень²⁸³. І, справді, з цією думкою можна було б погодися з тієї причини, що всі домоволодільці без винятку мали рівні права на участь в управлінні кондомініумом, відтак, вони повинні мати рівні права на участь у діяльності товариства. Здійснення цивільних прав не повинно порушувати законних прав і інтересів інших осіб. Відповідно до ст. 13 ЦК України цивільні права особа здійснює в межах наданих їй договором або актами цивільного законодавства.

У юридичній літературі висловлюється думка про те, що саме жиле приміщення є головною річчю, а майно, що перебуває на праві спільної часткової власності, є належністю головної речі – жилого

²⁸³ Савельев Д. Б. Проблемы правового регулирования управления кондоминиумом // Юрист. – 2002. – № 3. – С.57–59.

приміщення²⁸⁴. П.В. Крашенінніков йде далі і говорить про те, що спільна часткова власність на нерухомість загального користування в багатоквартирних будинках є видом часткової власності, що має характерні ознаки²⁸⁵. Тому П.В. Крашенінніковим робиться висновок, що третьою ознакою юридичної особи є те, що частка в загальному майні не може існувати самостійно, оскільки вона є складовою частиною квартири як об'єкта права власності, а тому завжди поділяє долю такого жилого приміщення.

Звертаємо увагу на те, що створення багатоквартирного будинку реалізує головну мету – надання у власність житла, призначення будинку так само характеризується виключно проживанням. Тому, надання власникам нежитлових приміщень рівних прав, на наш погляд є недоцільним, оскільки порушується теорія цільового майна, а отже і статус членів об'єднання співвласників багатоквартирному будинку має різнитися від власників житла та власників нежитлових приміщень.

Особливість частки у праві на загальне майно в кондомініумі, зазначає М.Г. Піскунова, полягає в тому, що вона: 1) не відчужується окремо від права власності на приміщення в кондомініумі; 2) не підлягає окремій державній реєстрації і переходить автоматично разом з правом власності на окреме приміщення; 3) на неї не поширюється право переважної купівлі; 4) вона не може бути виділена в натурі. Частку у праві на загальне майно не слід розглядати, як пише М.Г. Піскунова, як належність приміщення до головної речі.

Якщо ж проаналізувати сутність об'єднань співвласників житла шляхом порівняння з давно випробуваними організаційно-правовими формами непідприємницьких організацій, то стає очевидним, що

²⁸⁴ Крашенінников П. В. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения / Диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук в форме научного доклада, выполняющего функции автореферата: 12.00.03. – М.: МГУ, 1997. – С.18; Крашенінников П. В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. – М.: Статут, 2000. – С.25; Абрамов Д.М., Бабицкий С.А., Гладкий А.А. Справочник юриста. Жилищное право. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2000. – С.206.

²⁸⁵ Крашенінников П. В. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения / Диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук в форме научного доклада, выполняющего функции автореферата: 12.00.03. – М.: МГУ, 1997. – С.20.

товариство власників житла має за історичний витік статус споживчого кооперативу. Спільною для об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та споживчих кооперативів є тільки мета, з якою вони створюються, а саме: здійснення експлуатації багатоквартирного будинку.

Не дивлячись на те, що ст. 28 Закону передбачила, що об'єднання ліквідується у разі: придбання однією особою всіх приміщень у багатоквартирному будинку; прийняття співвласниками рішення про ліквідацію об'єднання; ухвалення судом рішення про ліквідацію об'єднання.

У разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, що перебувають у їхній власності. При цьому здійснюється залік заборгованості кожного співвласника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання. Якщо співвласник має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

7. Цивільно-правовий захист житлових прав фізичних осіб

Основоположні конституційні правові засади охорони та захисту прав на житло, крім ЦК знайшли своє закріплення також в житловому законодавстві. Всім державою забезпечуються однакові умови здійснення своїх прав. Одним із важливих показників забезпечення житлових прав та законних інтересів громадян є гарантованість захисту прав і законних інтересів наймачів і власників житла.

Слід зазначити, що дослідження понять «охорона» та «захист» житлових прав завжди посідало важливе місце в юридичній науці. Разом із тим погляди вчених на ці поняття виявилися різними через наявність розбіжностей у тлумаченні понять «правова охорона» та «правовий захист». Прихильники однієї позиції пропонують розглядати правовий захист як систему юридичних норм, спрямованих на попередження правопорушень та усунення їх наслідків. Інші обмежують правовий захист діяльністю суду щодо попередження правопорушення та відновлення порушеного права.