

## ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

УДК 64.01:005.25:331.107.5:728.22

**Браславець Ю. Ю.,**

*старший викладач кафедри правового регулювання економіки  
Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця*

### ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАННЯ

#### MAIN PROBLEMS OF LIABILITY CONDOMINIUMS

Проблеми відповідальності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку виникають не тільки на законодавчому рівні, а й на практичному досвіді. Стаття визначає основні ознаки та особливості відповідальності такого суб'єкту, як об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, та розкриває способи уникнення труднощів під час визначення відповідальності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

**Ключові слова:** об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, відповідальність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, види відповідальності, ознаки відповідальності.

Проблемы ответственности объединения совладельцев многоквартирного дома возникают не только на законодательном уровне, но и на практическом опыте. Статья определяет основные признаки и особенности ответственности такого субъекта, как объединение совладельцев многоквартирного дома, и раскрывает способы избежания трудностей при определении ответственности объединения совладельцев многоквартирного дома.

**Ключевые слова:** объединение совладельцев многоквартирного дома, ответственность объединения совладельцев многоквартирного дома, виды ответственности, признаки ответственности.

Liability issues association of co-owners of an apartment building not only occur at the legislative level, but also on practical experience. The article identifies the main features and characteristics of the subject of responsibility, as the association of co-owners of an apartment building, and reveals how to avoid difficulties in determining the responsibility of associations of co-owners of an apartment building.

**Key words:** association of co-owners of an apartment building, responsibility of co-owners associations of apartment buildings, responsibilities, attributes responsibility.

Одна із найголовніших та найвагоміших гарантій реалізації прав та інтересів суб'єктів господарювання, в тому числі і некомерційних організацій, – це відповідальність. Юридична відповідальність є одним із різновидів соціальної відповідальності, що є проявом основної мети некомерційних організацій. Однією із таких організацій виступає у цивільному обороті об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ). Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає ОСББ як неприбуткову організацію [1], підкреслюючи цим її некомерційний статус.

Особливості правової природи, поняття та ознаки відповідальності некомерційних суб'єктів досліджували і досліджують такі вчені-правознавці, як В.К. Мамотов, В.С. Щербина, О.М. Вінник, Д.В. Задахайло, Н.О. Саніахметова, О.П. Подцерковний, В.В. Гончаренко, Е.Ф. Демський, С.О. Теньков, але в роботах українських правознавців зазначена проблема не знайшла повного висвітлення [2].

Значення юридичної відповідальності як одна із гарантій держави має важливий вплив на розвиток державного суспільства як правового, тому повинно розглядатися як один із дієвих важелів механізму регулювання, що впливає на розвиток як економічного, так і соціального характеру держави.

Питання відповідальності ОСББ істотно зростає, оскільки законодавча база діяльності ОСББ має про-

галіни, через що виникають проблеми при вирішенні спорів між споживачами та надавачами (виконавцями) житлово-комунальних послуг.

Аналізуючи законодавство України, яке регулює діяльність ОСББ, а саме Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [3], бачимо, що жоден нормативно-правовий акт не розкриває підстави виникнення, особливості та види відповідальності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Тобто при скоєні правопорушення ми повинні або призначати, або не призначати покарання ОСББ, в цьому випадку це буде залежати від волі суду. Наприклад, розглядаючи судову практику, можна знайти багато судових проваджень, де ОСББ безпідставно нараховує власникам квартир суми за сплату комунальних послуг чи внесків, які власники повинні сплачувати.

Проблема постає у тому, що, відповідно до ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», до компетенції загальних зборів відноситься визначення порядку сплати, переліку і розмірів внесків і платежів співвласників, при цьому виноситься рішення, яке має набрати більшість голосів, а у разі неприйняття такого рішення – письмове опитування серед власників про затвердження відповідного порядку та переліку.

На практичному досвіді процедура голосування та затвердження порядку сплати, переліку і розмірів внесків і платежів порушується і не проводиться або визначається самостійно управителем ОСББ чи його представником, в результаті чого ОСББ все одно направляє квитанції про сплату внесків, незалежно від проведення чи не проведення зборів. Власники, які отримують такі квитанції, в обов'язковому порядку повинні їх сплатити, в іншому разі загальні збори вживають заходів щодо стягнення заборгованості зі співвласників.

Яскравим прикладом ухилення від скликання загальних зборів про затвердження порядку та переліку на практичному досвіді виступають скарги від співвласників на ОСББ із заявою до суду про необґрунтовані суми у квитанціях. Суд, розглядаючи такий спір, відхиляє від сплати співвласників коштів, зазначених у квитанції, при цьому не враховує, що ОСББ вчиняє незаконні дії у своїй діяльності. Тобто питання про відповідальність ОСББ у судовому порядку не порушується, оскільки, відповідно до Закону, нормативно-правові акти не визнають таку діяльність ОСББ неправомірною.

Не менш важливим питанням постає відповідальність у разі визначення ОСББ чи співвласників стороною судового провадження. Така проблема виникає у співвласника багатоквартирного будинку у разі неякісного газо-, водо- та теплопостачання. При поданні заяви до суду власник квартири не може скористатися захистом своїх прав, оскільки ОСББ виступає як посередник житлово-комунальних послуг, а не як третя сторона. Тобто при виявленні неякісної житлово-комунальної продукції власнику квартири, який подає скаргу на ОСББ, буде відмовлено, оскільки якість продукції ОСББ не забезпечує. Відповідно до цього власник квартири має пред'явити вимоги до надавача житлово-комунальних послуг, але в цьому разі суд знову відмовляє власнику квартири, оскільки цей власник уклав договір про надання житлово-комунальних послуг безпосередньо з ОСББ, тому має вимагати якість продукції саме від нього. Як бачимо, ОСББ знову не підпадає під будь-яку відповідальність. Тому це питання на сьогоднішній день є досить актуальним.

Не залишаються поза увагою дискусії про порушення прав мешканців власників квартир у новозбудованих будинках при утворенні ОСББ. У ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» йдеться про те, що 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 нежилих приміщень. Для створення об'єднання скликаються установчі збори. Скликання установчих зборів здійснюється власником будинку або ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилих приміщень. Повідомлення про проведення установчих зборів направляється власником будинку або ініціативною групою не менше ніж

за 14 днів до дати проведення установчих зборів в письмовій формі і вручається кожному власнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У голосуванні беруть участь власники (їх уповноважені особи), які присутні на установчих зборах. Кожний власник на установчих зборах має один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності. Рішення приймається шляхом поіменного голосування і вважається прийнятним, якщо за нього проголосувало не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу. Установчі збори правомочні, якщо на них присутні більше п'ятдесяти відсотків власників. Установчі збори ухвалюють рішення про створення об'єднання і затверджують його статут. Державна реєстрація об'єднання (асоціації) проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації. На перший погляд не виникає ніяких питань, але, розглядаючи процедуру створення ОСББ в новобудовах, замислюємося над кількістю співвласників і їх участі у голосуванні. На практиці процедура приватизації може забрати чимало часу, і власники квартир не зможуть брати участі у голосуванні, хоча уже фактично є власниками квартир, але не юридично, що важливо при голосуванні. Цю проблему спрощує Рішення Конституційного Суду України від 2 березня 2004 р. № 4-рп/2004 (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) [4], яке містить такі посилання: 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. Отже, Конституційний Суд України в контексті розгляду питання власності майна мешканців багатоквартирних будинків зробив акцент не на формальному статусі особи як власника квартири, а на його праві володіти і користуватися як власник відповідною неприватизованою квартирою. Згідно з п. 3 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 9 листопада 2011 р. № 14-рп/2011 [5] на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку поширюється правовий режим як спільної сумісної, так і спільної часткової власності, який передбачає особливий порядок здійснення правомочностей власника щодо володіння, користування і розпорядження. При цьому в законодавчому порядку не виокремлюються суб'єкти права спільної власності залежно від підстав набуття права власності на квартиру. Відповідно до ст. 385 Цивільного кодексу

України власники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирного житлового будинку, користування квартирами та спільним майном житлового будинку можуть створювати об'єднання власників квартир (житла) [6]. Об'єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та закону. Але при створенні ОСББ ці норми не завжди виконуються, і майбутніх власників не приймають до участі у голосуванні, за що ініціатори створення ОСББ знову ж таки не несуть відповідальності.

На підставі зазначеного можна зробити такі висновки:

1) у діяльність ОСББ, а саме в нормативно-правові акти, які регулюють порядок створення та повноваження ОСББ, необхідно внести корективи, які повинні чітко визначати дії, за які у разі їх неви-

конання чи неналежного виконання ОСББ буде нести відповідальність;

2) у новозбудованих багатоквартирних будинках без врахування волі більшості мешканців будинку об'єднання може приймати рішення, якщо до Закону про ОСББ будуть внесені відповідні зміни та введеться імперативна норма про правомочність установчих зборів ОСББ за наявності отримання правовстановлюючих документів більшістю власників квартир [6];

3) необхідно визначити відповідальність за незаконне нарахування коштів співвласникам багатоквартирного будинку, оскільки це правопорушення має велику практику та підтвердження;

4) слід конкретизувати статус ОСББ при вирішенні спорів у випадку неякісного водо-, газо- та тепlopостачання.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.
2. Примак В.Д. Цивільно-правова відповідальність юридичних осіб : [монографія] / В.Д. Примак. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – 347 с.
3. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – Ст. 262.
4. Рішення Конституційного Суду України від 2 березня 2004 р. № 4-рп/2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/rada/show/v004p710-04>.
5. Рішення Конституційного Суду України від 9 листопада 2011 р. № 14-рп/2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v014p710-11>.
6. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.