

ня та обслуговування певним багатоквартирним житловим будинком.

Стан дослідження теми. Питанню висвітлення законодавчого регулювання управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків в зарубіжних країнах та, зокрема, у Франції були присвячені роботи наступних вчених: О.М. Щодра, Б.М. Андрушків, Н.Б. Кирич, О.Б. Погайдак.

Метою статті є дослідження нормативно-правової бази в сфері управління багатоквартирними житловими будинками у Франції, як провідної та однієї з найрозвинутіших країн Європейського Союзу (адже нещодавно – 1 вересня 2016 року було підписано Угоду про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони) та виокремлення позитивного досвіду з метою застосування окремих положень у національному законодавстві.

Виклад основного матеріалу. Франція – одна із найрозвиненіших країн Європейського союзу та світу. У даній країні питання спільного управління багатоквартирними житловими будинками постало ще у XIX ст.

Згідно з інформацією, розміщеною на офіційному сайті, який забезпечує зв'язок органів державної влади з громадськістю «Service-Public -Le site officiel de l'administration française» у Франції існують, так звані, «кондомініуми» або «об'єднання співвласників». Це об'єднання, як і в Україні є юридичною особою і реєструється в порядку, визначеному законодавством. Можна стверджувати що кондомініуми є аналогом ОСББ в Україні.

Ця конкретна форма управління та обслуговування стала більш поширеною ніж інші через зростаючу кількість житлових будинків з великою кількістю співвласників. Такі будинки, як правило, до XIX століття належали одному власнику, але згодом, під впливом зміни політичної ситуації, перейшли у власність політичних партій, а потім передавались у власність громадян. Дане явище набуло масового характеру у XX ст. і змусило законодавця до застосування заходів з метою полегшення управління та надання певної підтримки таких «поділених» будівель. З часом почали поставати нові проблеми управління та обслуговування таких будинків, які раніше були невідомі французькій дійсності, а саме: питання правового режиму спільної власності, проблема розподілу витрати на обслуговування багатоквартирного житлового будинку тощо. У Франції першим нормативно-правовим актом, який почав регулювати такий тип відносин став Закон Франції від 28 червня 1938 року, який згодом був замінений чинним Законом Франції від 10 липня 1965 року.

Кондомініуми зобов'язані бути зареєстровані в Національному реєстрі кондомініумів. Цей реєстр призначений для полегшення доступу до відомостей про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків на території країни та запобігання виникненню їх дисфункцій. Зареєструвати кондомініум можна онлайн на Інтернет порталі www.registre-coproprietes.gouv.fr. За достовірністю інформації та доступ до неї відповідає так зване Міністерство територіальної згуртованості. Обов'язок щодо реєстрації об'єднання співвласників відноситься до всіх багатоквартирних житлових будинків, незалежно від кількості квартир в ньому або способу управління (професійний або непрофесійний управитель, кооператив тощо). Реєстрацію кондомініумів здійснює управитель, з яким даний кондомініум підписав відповідний контракт.

Щороку управитель кондомініуму або призначений тимчасовий адміністратор зобов'язаний оновлювати інформацію, що зберігається в Національному реєстрі кондомініумів. Відсутність реєстрації або оновлення заявлених даних перешкоджає об'єднання співвласників отримувати дотації та підтримку з державного бюджету а також оформлення субсидій (наприклад, екологічний кредит за нульовою ставкою).

Говорячи про законодавчу базу, потрібно відмітити, що на теперішній час у Франції сферу управління та обслуговування регулюють два основних законодавчих акти: Закон Франції № 65-557 від 10 липня 1965 р., який декларує порядок здійснення співвласності у багатоквартирних житлових будинках (цей закон є одним із найбільш повних і детально розроблених законодавчих актів у французькому законодавстві) та Указ № 67-223 від 17 березня 1967 р., який закріплює зміни до Закону Франції від 10 липня 1965 р.

Так, згідно з ст. 14 Закону Франції № 65-557 від 10 липня 1965 р. метою кондомініумів є збереження будівлі та управління спільними частинами [2].

Кондомініум у Франції складається з декількох організаційних структур. Перший орган має назву «синдикат» або «загальні збори співвласників», який складається з всіх співвласників багатоквартирного житлового будинку. Загальні збори співвласників обирають управителя спільної власності (він може бути професійний або волонтерський), який відповідає за управління даним багатоквартирним житловим будинком. Професійний управитель повинен мати спеціальний дозвіл на управління нерухомістю, яка видається строком на 10 років. Видача даного дозволу супроводжується наявністю відповідного диплома та/або професійного досвіду, фінансової гарантії та професійного

цивільного страхування. Професійний управитель гарантує, що ОСББ зможе надати необхідні гарантії щодо зобов'язань та відповідальності. З такими управителями укладається відповідний контракт строком не більше ніж на 3 роки, але який у разі необхідності, може бути подовжений. Професійний управитель виступає офіційним представником синдикату у відносинах з третіми особами. Він керує повсякденним управлінням будівлею.

Останнє – це «союзна рада», члени якої обираються з числа співвласників [3]. Даний орган допомагає управителю та контролює його керівництво, висловлює свою думку з будь-якого питання. Перелік питань, з яких обов'язково необхідна консультація чи думка союзної ради, визначається більшістю голосів на загальних зборах співвласників такого кондомініуму. Основна роль союзної ради полягає в тому в полегшенні відносин між всіма співвласниками та управителем. Саме задля здійснення цієї функції, союзна рада має доступ до всіх документів, пов'язаних з управлінням та фінансовими питаннями кондомініуму і може запросити копію будь-якого з цих документів. Для забезпечення такого ефективного зв'язку союзній раді, як правило, пропонуються призначити президента, роль якого полягає саме в доведенні рішень, рекомендацій, висновків членів союзної ради до управителя.

Повертаючись до загальних зборів співвласників, важливо акцентувати увагу, що загальні збори співвласників формуються автоматично, без будь-яких формальностей і тем не менш, на відміну від України, таке об'єднання вже має свою приватну власність, певний капітал [4]. Капітал існує для того, щоб забезпечити страхування кондомініуму від ризиків відповідальності, оскільки об'єднання співвласників несе відповідальність за збитки, спричинені, наприклад, дефектом будівництва або неналежним утриманням такого багатоквартирного житлового будинку. Таку відповідальність об'єднання співвласників несе стосовно: співвласників; штату найманих працівників, який він наймає (наприклад це може бути: сторож будинку, прибиральниця тощо) та третіх сторін (зокрема, орендарі тощо). Наприклад, затримка кондомініуму у відновленні певних елементів будинку може спричинити збитки співвласнику, який тримає в даному будинку офіс і в результаті затримки не може провести ремонт інтер'єру і почати функціонувати: тобто в даному випадку має місце упущена вигода.

Робота всього об'єднання співвласників починається саме з загальних зборів таких співвласників. Перш за все, всі співвласники новоствореного багатоквартирного житлового будинку на загальних зборах приймають, так звані, «Правила спільного

володіння» або «Положення про спільну власність». Всі правила можна умовно розділити на три частини, залежно від їх предмету регулювання. До таких правил входять:

- умови та обмеження по використанню приватної власності (наприклад: дозвіл або заборона на вішання одягу на вікнах та балконах, обмеження по здійсненню окремих видів ремонтних робіт в певні дні та графіки таких робіт тощо);
- умови використання приміщень, які знаходяться у спільній власності (наприклад: використання гаражів, велосипедної кімнати або години роботи певних приміщень, таких як пральні тощо);
- визначення призначення будівлі (наприклад: професійне або змішане використання, можливі обмеження на здійснення певних видів підприємницької діяльності тощо) [5].

Дотримання таких правил співвласниками та орендарями забезпечує управитель і за недотримання цими особами таких правил управитель несе відповідальність.

Співвласники повинні зустрічатися щонайменше одного разу на рік, щоб прийняти важливі рішення щодо роботи та напрямів, які вони планують здійснити в майбутньому році стосовно багатоквартирного житлового будинку, який знаходиться у їх спільній власності. Про такі збори співвласників управитель сповіщає індивідуально за 21 день до дати проведення засідання. Невиконання цього терміну призведе до недійсності зустрічі.

Кожне рішення, яке приймається, підлягає голосуванню, правила такого голосування відрізняються залежно від характеру рішення, яке потрібно прийняти.

Існує проста більшість голосів осіб, які присутні під час голосування на загальних зборах, стосовно питань управління та обслуговування багатоквартирного житлового будинку, до яких законом не передбачено особливої процедури прийняття рішення. По таким питанням є можливість голосувати: «за», «проти» та «утримався», при цьому голос осіб, які утримались від голосування не враховується до загального числа голосів при остаточному прийнятті рішення.

Абсолютна більшість голосів вимагається при голосуванні про прийняття рішень, які стосуються важливих питань. Абсолютна більшість складається з більшості голосів усіх співвласників будинку (присутніх, представлених та відсутніх). Коли абсолютна більшість не була отримана, можлива організація другого голосування простою більшістю голосів. Така процедура застосовується в наступних випадках: негайно, якщо проект рішення, яке необхідно прийняти отримує щонайменше 1/3 голосів усіх співвласників (присутніх, представлених та від-

сутніх), або протягом 3 місяців під час наступних позачергових загальних зборів співвласників багатоквартирного житлового будинку, якщо проект рішення не отримав 1/3 голосів.

Як приклади рішень, при прийнятті яких застосовується абсолютна більшість, можна навести наступні:

- призначення або звільнення управителя багатоквартирного житлового будинку;
- виконання робіт, які впливають на конструкцію будівлі, її енергозбереження або викиди парникових газів;
- встановлення або модифікація спільної антени або внутрішньої мережі зв'язку;
- встановлення діючих лічильників холодної води, виконання робіт по вдосконаленню багатоквартирного житлового будинку.

Також потрібно відмітити, що цікавим є нормативний припис про те, що абсолютна більшість необхідна для прийняття рішень щодо безпеки будівлі (наприклад: дати дозвіл на доступ міліції до будівлі та дати дозвіл на передачу зроблених зображень будівлі третім особам тощо).

Одноставне голосуванням співвласників багатоквартирного житлового будинку необхідне для підтвердження найважливіших рішень спільної власності, таких як, наприклад:

- прийняття рішення, яке обмежує права конкретного співвласника або декількох співвласників здійснювати певні дії на території багатоквартирного житлового будинку, що перебуває в його/їх приватній власності;
- рішення про зміну правил користування спільною власністю та правил її адміністрування;
- зміна способу відкриття дверей, які забезпечують доступ до багатоквартирного житлового будинку [6].

Що стосується оскарження рішень прийнятих на загальних зборах, то таке рішення може бути оскаржено, згідно з законодавством Франції, з підстав, які виходять безпосередньо зі змісту рішення (приклад: рішення, яке суперечить правилам користування спільною власністю) або з приводу порушення порядку прийняття такого рішення (приклад: проходило голосування за рішення, яке не було включено до порядку денного). Позов до суду першої інстанції повинен бути поданий протягом 2 місяців з моменту отримання копії такого рішення співвласників багатоквартирного житлового будинку. Якщо суд визнає позов, він скасовує рішення та може призначити відшкодування завданої шкоди

співвласнику або особі яка подала позов, права якої були або можуть бути порушені даним рішенням [7]. У випадку відмови у задоволенні позову, наприклад, якщо такий позов було подано співвласником багатоквартирного житлового будинку, суд може прийняти постанову про відшкодування збитків об'єднанню співвласників багатоквартирного житлового будинку, якщо через судовий процес таке об'єднання співвласників понесло збитки (наприклад, через неможливість почати в строк ремонтні роботи).

Висновки. Проаналізувавши деякі положення законодавства Франції, як провідної країни Європейського Союзу, стосовно здійснення управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків, можна зробити висновок, що вони в більшості схожі на нормативно-правові приписи, задекларовані у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. та Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. стосовно створення та діяльності ОСББ. Але різниці полягає в тому, що інститут з управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків у Франції зародився ще наприкінці XIX – на початку XX ст. ст. і за майже два століття став стабільним та найефективнішим з-поміж інших існуючих форм з управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків, а в Україні така форма з управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків як ОСББ бере початок лише з 2001 р. з прийняття Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Отже, як бачимо Україна тільки на початку шляху, де співвласникам багатоквартирного житлового будинку держава надала можливість вибору форми управління їх спільним майном.

Потрібно зазначити, що, на відміну від України, у Франції створена потужна інформаційна база по наданню роз'яснень, допомоги, рекомендацій, консультацій громадянам (співвласникам) з даного питання. Також створено численну кількість Інтернет-сайтів з відкритим доступом до реєстрів, інформації стосовно кожного об'єднання співвласників, стану їх будинку, політики управління. Вбачається, що саме в цьому напрямку і варто працювати Україні задля забезпечення належного функціонування такої форми з управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків як ОСББ.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII (ред. від 23.07.2017) [Електронний ресурс]. – 2017 – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/>
2. Loi № 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [Електронний ресурс] // Legifrance. – 2017 – Режим доступу: <https://www.legifrance.gouv.fr>
3. À quoi sert l'immatriculation des copropriétés? [Електронний ресурс] // Direction de l'information légale et administrative. – 2017. – Режим доступу: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/ F32058>.
4. Syndicat de copropriétaires [Електронний ресурс] // Direction de l'information légale et administrative. – 2017. – Режим доступу: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/ F2606>.
5. Règlement de copropriété [Електронний ресурс] // Direction de l'information légale et administrative. – 2017. – Режим доступу: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/ F2589>.
6. Décisions votées à la double majorité ou à l'unanimité [Електронний ресурс] // Direction de l'information légale et administrative. – 2017. – Режим доступу: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/ F2137>.
7. Copropriété : décisions nécessitant un vote à la majorité simple [Електронний ресурс] // Direction de l'information légale et administrative. – 2017. – Режим доступу: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/ F32065>.

Савицький Андрій Якович

ОРГАНІЗАЦІЯ УПРАВЛІННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ ФРАНЦІЇ

У статті досліджуються окремі нормативно-правові положення законодавства Франції стосовно здійснення управління та обслуговування багатоквартирними житловими будинками. Проаналізовано та встановлено які є спільності та розбіжності законодавчого регулювання управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків. Визначено який позитивний досвід може перейняти Україна в рамках нового євроінтеграційного напрямку. Встановлено, що Україна тільки на початку шляху, де співвласникам багатоквартирного житлового будинку держава надала можливість вибору форми управління їх спільним майном.

Ключові слова: регулювання, обслуговування, багатоквартирні житлові будинки, ОСББ, об'єднання співвласників.

Савицкий Андрей Яковлевич

ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ ФРАНЦИИ

В статье исследуются отдельные нормативно-правовые положения законодательства Франции относительно осуществления управления и обслуживания многоквартирными жилыми домами. Проанализированы и установлены общие и различные черты законодательного регулирования управления и обслуживания многоквартирных жилых домов. Определен положительный опыт, который может перенять Украина в рамках нового евроинтеграционного направления. Установлено, что Украина только в начале пути, где совладельцам многоквартирного жилого дома государство предоставило возможность выбора формы управления их общим имуществом.

Ключевые слова: регулирование, обслуживание, многоквартирные жилые дома, ОСМД, объединения совладельцев.

Savitsky Andrey

ORGANIZATION OF MANAGEMENT AND MAINTENANCE OF MULTI-QUARTER RESIDENTIAL HOUSES UNDER THE LEGISLATION OF FRANCE

The article deals with some of the legal provisions of French law regarding the management and maintenance of multi-quarter residential houses. Analyzed and established common and various features of legislative regulation of management and maintenance of multi-quarter residential houses. A positive experience has been identified which Ukraine can adopt on the way of a new European integration direction. It was established that Ukraine was only at the beginning of the way, where the co-owners of a multi-apartment house provided the state with an opportunity to choose the form of management of their common property. In contrast to Ukraine, a powerful information base has been created in France to provide explanations, assistance, recommendations, consultations to citizens (co-owners) on this issue. Also, numerous Internet sites with open access to registries, information on each association of co-owners, their homes, and management policies have been created. It is believed that it is precisely in this direction that Ukraine should work in order to ensure the proper functioning of such a form of management and service of multi-apartment houses as condominiums.

Key words: regulation, maintenance, multi-quarter residential houses, associations of co-owners.