

УДК 347.238.3(477)

DOI <https://doi.org/10.32837/chc.v0i39.378>

Тарасов Андрій Володимирович,

аспірант кафедри права інтелектуальної власності та патентної юстиції

Національного університету «Одеська юридична академія»

ORCID ID: 0000-0002-1968-4858

ОСББ VS ВЛАСНИКИ: КОНЦЕПЦІЇ ОПТИМАЛЬНОЇ ВЗАЄМОДІЇ

Постановка проблеми. Недостатня ефективність правового регулювання (забезпечення, контролю та захисту) окремих майнових, житлових прав громадян фактично провокує поширені прояви їх порушення. Відсутність належного реагування на даний процес призводить до ще більш відчутних ризиків у сфері захисту житлових прав громадян. У кращому випадку зазначені явища набувають систематичного характеру, зустрічаючи лише вибіркову протидію. Однак ігнорування крайніх проявів такого процесу призводить до нівелювання самої юридичної мети функціонування окремих інститутів.

Непідготовленість впроваджуваних реформ, що мала своїм наслідком зворотній від прогнозованого правовий ефект, треба визнати, не є ексклюзивною рисою еволюції правової системи лише для України. І все ж у вітчизняній практиці більшої оперативності очевидно вимагає своєчасне доопрацювання проблемних аспектів деяких правових інститутів. У сфері самоорганізації населення з питань управління житлом та захисту житлових прав громадян вказана мета може бути досягнута посиленням державного та громадського моніторингу діяльності відповідних інститутів, налагодження реальних засобів зворотного зв'язку між органами державної влади та суспільством і окремим громадянином.

Одним із пріоритетних векторів втілення окресленої концепції є створення, функціонування та контроль інституту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (Далі – ОСББ) в Україні. Діяльність ОСББ регламентується чинним законодавством та спирається на конституційно-правові гарантії прав співвласників. Водночас фактичний «стан справ» характеризується не лише проблематикою визначення правового

статусу, реалізації та захисту прав ОСББ, але й численними правовими конфліктами між створеними ОСББ та їх учасниками.

Даний феномен, звичайно, не може визначати ситуацію з регулюванням ОСББ в Україні як задовільну. І хоча ідея високої функціональної цінності інституту знаходить все більше прибічників серед науковців та правників, супроводжуюча проблематика потребує підвищеної уваги та якнайшвидшого вирішення.

Ступінь дослідження теми. Дана тема досліджувалась в окремих працях таких вчених, як Н.О. Байстрюченко, М.В. Вересова, Н.О. Гура, Н.В. Івасішина, І.М. Рудкова, О.С. Юнін та ін.

Метою статті є висвітлення оптимальних концептуальних форм юридичної взаємодії ОСББ та їх учасників в Україні, а також удосконалення правової регламентації створення, діяльності та контролю ОСББ.

Виклад основного матеріалу. Застосування ОСББ як форми управління житлом сьогодні здобуло неоднозначних оцінок дослідників. Деякими науковцями створення ОСББ розглядається як неоднозначний крок, який має свої переваги та недоліки. Ситуація ускладнюється низьким рівнем роз'яснювальної роботи щодо законодавства про нові форми управління багатоквартирними будинками, а отже, як наслідок, незрозумілістю для громадян сутності такої форми управління як ОСББ, а також власної ролі в такому управлінні. Наведене призводить до низького відсотку створення ОСББ від загальної кількості багатоквартирних будинків в Україні [12].

Конфронтація може виникнути між різними співвласниками, а також між співвласниками будинку та ОСББ. Урахування останнього аспекту має переважно юридичну складову частину, виходячи за

межі побутового конфлікту. У цьому світлі важливим є чітке усвідомлення юридичної природи інституту ОСББ. У системі чинного законодавства існує достатня визначеність діяльності ОСББ. Згідно із ч. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [10] метою створення ОСББ є забезпечення і захист прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Відповідно до ч. 3 ст. 1. даного закону об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є юридичною особою. Виходячи з положень ч. 2 ст. 4 вказаного закону, а також положень п. 5 ст. 1 Закону України «Про громадські об'єднання» [9], ОСББ є непідприємницьким товариством. Вказані та інші положення чітко визначають характер та спрямованість діяльності ОСББ, встановлюючи також чіткі межі його діяльності.

Варто вказати, що важливим є чітке розуміння цільового призначення ОСББ, порядок його створення і регулювання та межі відповідальності. Ігнорування власниками житла вказаних пунктів слугує основою для численних юридичних конфліктів. Насамперед, поширеними є правові спори щодо повноважень ОСББ, незважаючи на достатньо чітко визначену регламентацію основних функцій інституту.

Так, суто управлінську спрямованість функцій ОСББ підкреслив Верховний Суд, зазначивши рішенням у справі № 910/13384/17 від 24.07.2018 [8], що ОСББ за рішенням співвласників лише здійснює функції з управління, утримання та обслуговування будинку, висновки ж про набуття ОСББ права власності на приміщення будинку є помилковими.

Конфліктність окремих аспектів створення та функціонування ОСББ навряд є достатньою підставою для відмови від поширеного застосування інституту, однак вона не може залишитись поза увагою держави та правової доктрини. Вирішення юридичної проблематики має здійснюватись з урахуванням встановлених правових пріоритетів в державі. Так, відповідно до ст. 3 Конституції України [7] людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю. Це, серед іншого, означає, що розбудова та реалізація будь-яких державних чи позадержавних інституцій має виходити із пріоритетності прав та свобод кожної людини. Статтею 36 Основного Закону передбачено право громадян на свободу об'єднання у політичні партії та громадські органі-

зації для здійснення і захисту своїх прав і свобод та задоволення політичних, економічних, соціальних, культурних та інших інтересів. При цьому згідно із ч. 4 вказаної статті ніхто не може бути примушений до вступу в будь-яке об'єднання громадян чи обмежений у правах за належність чи неналежність до політичних партій або громадських організацій. Згідно зі ст. 41 Конституції кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю.

Отже, виходячи з даних положень, визначений Конституцією та міжнародними нормативами об'єм прав людини є «наріжним каменем» у діяльності будь-яких суб'єктів в Україні. Створення того чи іншого об'єднання, таким чином, має переслідувати мету сприяння реалізації та захисту прав людини, а не скоєння зловживань та експлуатації цих прав.

При цьому щодо створення та діяльності ОСББ слід зазначити, що порушення житлових прав співвласників може відбуватись не лише внаслідок тих чи інших рішень ОСББ, «джерелом» проблем нерідко слугують інші недобросовісні співвласники, чия поведінка може зводитись до створення економічних проблем (заборгованість перед об'єднанням, несплата послуг ЖКГ тощо) або ж полягати в неналежному користуванні власним приміщенням. Тож у даній статті розглянуто аспект забезпечення власника квартири чи нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку від негативних правових ризиків, що можуть виходити від ОСББ на стадії рішення про його створення та подальшої взаємодії з мешканцями.

Так, щодо практики діяльності ОСББ в Україні, то заслуговують на увагу наступні питання. Наприклад, О. Трегубова наголошує на існуванні ризику зловживань із боку окремих осіб, дії яких можуть бути спрямовані на перетворення ОСББ у механізм особистого збагачення та фактичного «закабалення» усього будинку. При цьому, як додає правниця, можливість таких порушень не скасовує вигоди від користування відповідними послугами без посередників [11]. Тож об'єктивною, хоча й песимістичною є теза про те, що, незважаючи на численні спроби «підтримки» чи «популяризації», ОСББ вкрай часто призводить до ряду проблем для мешканців багатопверхівок, які доводиться вирішувати в судовому порядку. Окремими правниками зазначається, що незаконні ОСББ і сьогодні є поширеним явищем, оскільки рішення декількох власників на створення ОСББ не завжди співпадає з інтересами багатьох співвласників». Спірними в такому протистоянні є закладені питання вартості утримання

будинку, інших витрат ОСББ, що збільшує об'єм комунальних витрат мешканців [1].

Вказана проблема має широке поширення. Однак її вирішення знаходиться не лише у правовій площині. Велике значення має єдність та відповідальність позицій всіх (більшості) співвласників конкретного будинку, що надає змогу свідомо та предметно впливати на небажані дії тих чи інших учасників ОСББ, якщо такі загрожують здійсненню житлових прав та шкодять інтересам власників. Однак некоректним був би висновок про неможливість впливу на вказану ситуацію. Навпаки, зазначена проблема є своєрідним «подразником», що демонструє слабкі сторони нормативно-правового забезпечення діяльності ОСББ та прав його учасників. У цьому сенсі доцільним вбачається впровадження норм індивідуальної відповідальності щодо окремих осіб із метою охорони прав добросовісних співвласників.

Таким чином, значна доля проблематики ефективного функціонування ОСББ полягає у свідомій участі співвласників на кожній зі стадій існування об'єднання. Цьому сприяє урахування переваг та недоліків ОСББ.

Більшість досліджень демонструють подвійні оцінки та характеристики ОСББ. До основних переваг ОСББ Н.В. Івасішина та І.М. Рудкова відносять такі: 1) створення самостійної юридичної особи із чітко визначеними правами та обов'язками; 2) самостійне управління будинком, у тому числі і фінансами будинку, прозорі витрати і постійний контроль за якістю житлово-комунальних послуг; 3) кожен член об'єднання може вносити пропозиції щодо подальшого функціонування; 4) ОСББ може передавати в оренду майно орендарям, а кошти розподіляти на потреби будинку; 5) спрощується система отримання довідок, оформлення документів на отримання субсидій, прийняття документів на видачу паспортів та на реєстрацію (прописку). Голова ОСББ має право завіряти довіреності на отримання пенсій, представлення інтересів тощо. До основних недоліків у зазначені позиції віднесено такі: 1) ОСББ вигідне переважно для жителів відносно нових будівель. Або необхідні гарантії виконання капітального ремонту будинку перед передачею на баланс ОСББ; 2) монополізм у сфері ЖКГ, ОСББ не має можливості отримувати якісні послуги, що є вагомою проблемою невеликих міст; 3) спільна оплата комуналки, тепер немає поняття особистого боргу – ОСББ розраховується з комунальниками за все спожиті ресурси, такі як газ, вода і електрика спільно; 4) витрати на екстре-

ний та поточний ремонт за рахунок його мешканців, що особливо актуально для старих будинків, та розрахунок із підрядниками за ринковою ціною; 5) відповідальність не тільки за свою квартиру, а й за всю територію будинку [6, с. 91]

М.В. Вересова визначає такі наявні недоліки ОСББ: 1) колективна відповідальність всього будинку перед виконавцем комунальних послуг, а об'єднання в цілому (де можливою є ситуація, коли значна частка мешканців своєчасно та в повному обсязі не сплачує послуги ЖКГ, що впливає на платоспроможність всього ОСББ); 2) наявність ризику обрання недобросовісного керівника ОСББ, який буде певний час безконтрольно розпоряджатися коштами об'єднання, а також можливість фінансових махінацій; 3) необхідною є значна єдність мешканців для ефективної роботи ОСББ. Виходячи із цього, недоліком може стати саме потреба участі всіх без винятку у вирішенні питань, що виникають в окремих мешканців або всього будинку, та весь тягар експлуатації будинку покладається на ОСББ; 3) проблема неплатників за комунальні послуги стає проблемою мешканців будинку та призводить до необхідності індивідуального підходу до кожного учасника ОСББ із метою стимулювання його відповідального ставлення до власних обов'язків. При цьому переваги виражено в таких можливостях, як: 1) самоврядування у власному будинку; 2) можливість обирати постачальників комунальних послуг, порядок в обслуговуванні будинку; 3) контроль за використанням коштів із боку мешканців (обов'язкові щорічні перевірки ревізійною комісією, право на ознайомлення співвласників із фінансовою документацією); 4) можливість нижчих витрат на утримання будинку порівняно з будинками комунальної власності за рахунок відсутності ПДВ, зниження непродуктивних витрат, відшкодування частини витрат орендною платою; доглянутість будинків, під'їздів тощо [3].

Таким чином, урегулюванню підлягають питання відповідальності учасників та засновників ОСББ, його відповідальних осіб. Посиленого контролю вимагають і процедури створення ОСББ, що мають чітко відповідати інтересам співвласників багатоквартирного будинку.

Власна відповідальність індивіда не лише має значення для прийняття рішення про підтримання створення ОСББ, але й впливає на якість його функціонування. У цілому, як ґрунтовно зауважує Н.О. Гура, створення ОСББ позитивно впливає як на життя співвласників будинку, так і на економіку країни в цілому, оскільки в Україні

процес створення ОСББ триває планомірно, хоча й недостатньо швидко [5].

Однак висвітлені питання мають більш глибоку соціально-економічну природу. Так, досліджуючи зарубіжний досвід створення ОСББ, Н.О. Байстрюченко зазначає, що в Україні існувала б можливість застосування такого досвіду та покращення рівня й ефективности багатоповерхівок для їх власників, але в Україні не існує стимулів для людей створювати ОСББ [2]. Вказана тенденція призводить до вкрай негативного становища, оскільки пасивне ставлення до загальних та власних житлових інтересів, як і недосконалість процедури державної реєстрації слугує, на жаль, вдалим підґрунтям для шахрайських махінацій з ОСББ [1]. Вирішення найбільш гострих ситуацій із наведеного ряду стає можливим лише в судовому порядку або шляхом звернення до органів правопорядку. Однак подібний алгоритм дій також потребує активної участі, відповідної мотивації, часу та економічних витрат.

Окрім того, відносно новим, однак різко негативним явищем стала практика використання громадськості для тиску на судові органи з метою «продавлювання» потрібних рішень в будь-якій сфері [1]. Подібне явище потребує першочергового та жорсткого реагування держави та суспільства, адже очевидні негативні наслідки сягають набагато більшого ряду сфер, ніж юридичні інтереси двох чи кількох контрагентів.

Феноменальним явищем є те, що мешканці доволі неохоче вдаються до «традиційних», легітимних юридичних засобів захисту власних прав, дозволяючи кількості правопорушень сягнути критичних показників, унаслідок чого зростаюча конфронтація створює такий комплекс проблем та взаємних претензій, що легко «детонує», вили-

ваючись в неординарні способи вирішення [4]. Саме тому більше не контрольовані побутові конфлікти з непередбачуваними наслідками не є унікальним явищем.

Таким чином, логічним убачається процес детального перегляду правового регулювання ОСББ в Україні та стану їх функціонування, що має полягати в таких напрямках, як:

1) державний моніторинг дотримання прав співвласників багатоквартирного будинку відповідальними особами ОСББ;

2) вивчення статистики правових спорів навколо експлуатації багатоквартирних будинків та визначення найбільш гострих питань;

3) реформаційні кроки щодо підвищення прозорості створення та діяльності ОСББ;

4) встановлення додаткових заходів відповідальності за недобросовісне виконання власних обов'язків співвласниками та ОСББ;

5) програмне стимулювання участі співвласників багатоквартирного будинку в управлінні власним та спільним майном, а також у захисті власних прав.

Висновки. Слід констатувати той факт, що ОСББ, з одного боку, слугує важливим інститутом ефективного управління житлом та захисту житлових прав співвласників багатоквартирного будинку, з іншого ж, акумулює широке коло проблем, суб'єктивних інтересів та приватних потреб багатьох співвласників. Вирішення таких проблем, як і суб'єктивне ставлення до власних обов'язків, є індивідуальним та часто проблематичним для загальних інтересів. Таким чином, належне регулювання ОСББ не лише відповідає відповідній правовій меті, але є також запорукою зведення до спільного знаменника багатьох приватних інтересів, житлових потреб економічного та організаційного характеру.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Аферисти не сплять: збагачення за допомогою ОСББ. URL : <https://www.vectornews.net/news/society/99691-aféristi-nesplyat-zbagachennya-za-dopomogoyu-osbb.html/>.
2. Байстрюченко Н.О. Організаційно-економічні передумови удосконалення управління багатоквартирним будинком. *Вісник Сумського державного університету*. № 4. 2015. С. 33–42.
3. Вересова М.В. Недоліки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Зміна парадигми правового регулювання житлово-комунального сектору економіки України за часів її незалежності. Інтернет-конференції ХНУМГ ім. О.М. Бекетова. URL : <https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/issue/view/22/>.
4. Війни в ОСББ: черкашани невдоволені діями голів об'єднань. URL : <https://www.vikka.ua/novini/vijni-v-osbb-cherkashhani-nevdovoleni-diyami-goliv-obyednan/>.
5. Гура Н.О. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: специфіка, проблеми та перспективи діяльності. *Економіка України*. 2015. № 12. С. 70–79. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/EkUk_2015_12_8.
6. Івасішина Н.В., Рудкова І.М. Створення ОСББ, його переваги та недоліки. Зміна парадигми правового регулювання житлово-комунального сектору економіки України за часів її незалежності. Інтернет-конференції ХНУМГ ім. О.М. Бекетова. URL : <https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/issue/view/22>.
7. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. URL : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80?find=1&text=%D1%94%D0%B2%D1%80#w1_1.

8. Постанова Верховного Суду від 24.07.2018 № 910/13384/17. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/75501089?q=\(№%20910%2F13384%2F17\)](https://verdictum.ligazakon.net/document/75501089?q=(№%20910%2F13384%2F17)).
9. Про громадські об'єднання : Закон України від 22.03.2012 № 4572-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4572-17#Text>.
10. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>.
11. Трегубова О. Управління багатоквартирним будинком: вибір найоптимальнішого методу. URL : <https://interbuh.com.ua/ua/documents/ib/6008/76269>.
12. Юнін О.С. Переваги та недоліки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як однієї з форм управління багатоквартирними будинками. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2017. № 2. С. 31–37.

Тарасов Андрій Володимирович

ОСББ VS ВЛАСНИКИ: КОНЦЕПЦІЇ ОПТИМАЛЬНОЇ ВЗАЄМОДІЇ

У статті проаналізовано деякі результати впровадження інституту ОСББ в Україні. Визначено позитивні підсумки вказаного кроку для регулювання та захисту житлових прав громадян, а також сприяння їх самоорганізації. Досліджено фактичний стан регулювання створення та діяльності ОСББ в Україні, а також охарактеризовано найбільш гострі правові ризики, пов'язані зі створенням та функціонуванням ОСББ. Наведено деякі чинники поширення зловживань, порушень житлових прав громадян, а також злочинних проявів у житловій сфері. Наведено окремі концепції індивідуального позиціонування громадянина у взаємодії з ОСББ, комплексні моделі вирішення та профілактики правових конфліктів в аспекті створення та функціонування ОСББ в Україні. Зазначено економічні, соціально-психологічні та юридичні фактори конфронтації співвласників багатоквартирного будинку та ОСББ чи його відповідальними особами. Встановлено практичну важливість інституту ОСББ в аспекті ефективного управління житлом та захисту житлових прав співвласників багатоквартирного будинку. Визначено поліаспектні напрямки наявної проблематики функціонування ОСББ в Україні. Акцентовано на важливості підвищення особистої відповідальності співвласників, їх суб'єктивного ставлення до власних обов'язків як методу вдосконалення функціонування інституту ОСББ. Запропоновані концептуальні шляхи переосмислення механізмів правового регулювання об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні, розширення системи заходів моніторингу та контролю діяльності ОСББ. Наведено пропозиції щодо реформування наявної державної правової політики розвитку інституту ОСББ. Запропоновано систему заходів за напрямками моніторингу дотримання прав співвласників багатоквартирного будинку, статистики спірних правовідносин щодо діяльності ОСББ, підвищення прозорості діяльності ОСББ, підвищення відповідальності учасників ОСББ та ін.

Ключові слова: ОСББ, співвласники, регулювання ОСББ, переваги створення ОСББ, правові ризики.

Tarasov Andrii

ABCA VS OWNERS: OPTIMAL COMMUNICATION CONCEPTS

The article analyzes some of the results of the implementation of the institution of ABCA in Ukraine. The positive results of this step for the regulation and protection of the housing rights of citizens, as well as the promotion of their self-organization have been determined. The actual state of regulation of the creation and operation of ABCA in Ukraine has been investigated, and the most acute legal risks associated with the creation and operation of ABCA are characterized. The factors of the spread of abuse, violations of housing rights of citizens, as well as criminal manifestations in the housing sector are given. Some concepts of individual positioning of a citizen in interaction with ABCA, complex models for resolving and preventing legal conflicts on the establishment and functioning of ABCA in Ukraine are presented. The economic, socio-psychological and legal factors of the confrontation between the co-owners of an apartment building and ABCA or their responsible persons are indicated. The practical significance of the ABCA institute in the aspect of effective housing management and protection of housing rights of apartment building co-owners has been established. A wide range of problems of different orientation has been identified. Emphasis is placed on the importance of increasing the personal responsibility of co-owners, their subjective attitude to their own responsibilities as a method of improving the functioning of the ABCA. Conceptual ways of rethinking the mechanisms of legal regulation of associations of apartment building co-owners in Ukraine, expansion of the system of monitoring and control of ABCA activities are proposed. The concepts of reforming the existing state legal policy for the development of the ABCA institute are presented. The system of measures in the directions of strengthening of monitoring of observance of the rights of co-owners of the apartment house, statistics of disputable legal relations in the sphere of activity of ABCA, increase of transparency of activity of ABCA, increase of responsibility of participants of ABCA, etc. is offered.

Key words: ABCA, co-owners, regulation of ABCA, advantages of creating ABCA, legal risks.