

УДК 347.23:349.44:346.1

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v055.2024.8>

Калітенко Оксана Михайлівна,

кандидат юридичних наук, доцент,

професор кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ORCID ID: 0000-0003-1001-3561

ДО ПИТАННЯ ПРО КОРПОРАТИВНІ ПРАВА ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ (ОСББ)

Постановка проблеми. Дослідження правової природи та специфіки об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є важливим і своєчасним у контексті розвитку та трансформації сучасного приватного права (зокрема категорії речових прав) та забезпечення ефективного управління спільним майном в багатоквартирному будинку, де на сьогоднішній день проживає переважна більшість людей – фізичних осіб.

Актуальність дослідження зумовлена необхідністю усунення правової невизначеності у цій сфері, що дозволить забезпечити чітке розуміння специфіки правового статусу ОСББ та їхньої ролі в приватних (речових) правовідносинах. Дослідження спрямоване на виявлення особливостей прояву (або непряву) традиційних корпоративних ознак юридичних осіб в правовому статусі ОСББ, а також на розробку пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правового регулювання означених питань.

Стан дослідження теми. Проблематика правової природи об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) викликає тривалі дискусії серед науковців, зокрема в контексті їхньої можливої належності, або ж неналежності до корпоративного права.

ОСББ в сучасних умовах є конкурентною формою управління об'єктами нерухомості (житлом) на рівні із керуючими компаніями та пострадянськими Жеками. Дослідження правової природи цих об'єднань потребує глибокого осмислення, зокрема системного порівняння їхніх ознак із критеріями корпоративного права. Застосування догматичного та порівняльно-правового методів аналізу дозволить сформувати цілісне уявлення про правову природу ОСББ, що є необхідним для вдосконалення нормативно-правового регулювання їхньої діяльності, усунення правових колізій у цій сфері та формування однакової правозастосовчої практики.

Метою статті авторка (діючий голова правління ОСББ «ФРАНКА 41» в місті Одесі) визначає

всестороннє обґрунтування відсутності корпоративних прав у об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) через аналіз їх правової природи, особливостей функціонування та нормативного регулювання. Дослідження спрямоване на доведення, що ОСББ не відповідає критеріям корпоративного утворення та не може розглядатися як суб'єкт корпоративних правовідносин.

Результати дослідження є важливими, в першу чергу, для усунення правових колізій у регулюванні діяльності ОСББ та забезпечення єдиного підходу до їх правової природи. Обґрунтування відсутності корпоративних прав у ОСББ дозволить уникнути помилок у правозастосуванні, гармонізувати законодавство в частині управління багатоквартирними будинками та забезпечити ефективний щоденний захист прав співвласників. Ці обставини, у свою чергу, сприятимуть підвищенню прозорості діяльності ОСББ, усуненню конфліктів між співвласниками та покращенню умов управління житловим фондом в Україні.

Виклад основного матеріалу. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є юридичною особою, створеною відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Як відомо (стаття 1 Закону), ОСББ створюється і функціонує для реалізації прав співвласників щодо утримання та управління спільним майном багатоквартирного будинку. В Законі чітко визначається, що ОСББ є неприбутковою юридичною особою і відповідно не здійснює господарську діяльність. Однак правовий статус ОСББ, а саме його співвідношення з корпоративними утвореннями, і на сьогодні залишається об'єктом тривалих наукових дискусій та практичних непорозумінь правозастосовуючих органів, судових інстанцій.

З одного боку, частина науковців розглядає ОСББ як корпоративне утворення. Наприклад, прихильники цієї позиції наголошують, що ОСББ має організаційну структуру, яка характерна

для корпоративних організацій. Зокрема, статут ОСББ, що визначає права й обов'язки співвласників, а також порядок прийняття рішень, є типовим для корпоративного права. Крім того, управління ОСББ здійснюється колективно через загальні збори співвласників, правління та ревізійну комісію, що відображає корпоративний характер ухвалення рішень. Окремі науковці, такі як Браславець Ю. Ю. [1], Вешневська А. В. [2] наголошують, що ОСББ функціонує як централізована організація, де співвласники діють спільно, що свідчить про його корпоративні риси.

З іншого боку, існує позиція, згідно з якою ОСББ має житлово-правову природу, яка суттєво відрізняється від корпоративної. Прихильники цього підходу вказують, що ОСББ не має статутного капіталу, який є ключовою ознакою корпоративних утворень. Усі внески співвласників спрямовуються виключно на утримання спільного майна і не формують майнової основи для господарської діяльності організації. Крім того, права членства в ОСББ є невідчужуваними і переходять до нового власника квартири автоматично, що унеможливує їх вільне відчуження або передачу, характерне для корпоративного права. Дослідники, такі як Тарасов А. В. [3], Савицький А. Я. [4, 5] підкреслюють, що ОСББ виконує виключно функцію управління спільним майном, що є цивільно-правовою, житлово-правовою, а не корпоративною діяльністю.

Водночас окремі науковці [6] займають проміжну позицію, розглядаючи ОСББ як гібридну організацію, яка має риси як приватного (житлово-правового), так і корпоративного утворення. Зокрема, дослідники, такі як Мірза С. С., визнають, що ОСББ має організаційну структуру, властиву корпоративним утворенням, проте її діяльність залишається обмеженою управлінням спільним майном, що характерно для житлового права. Вони також зазначають, що судова практика нерідко трактує ОСББ як корпоративне утворення, що свідчить про відсутність однозначності в правозастосуванні.

Додатково слід зазначити, що окремі автори, такі як Бізонич Д. В. [7], Мартиненко В. О. [8] акцентують увагу на тому, що ОСББ виконує частково публічні функції, пов'язані із забезпеченням належного стану житлової інфраструктури. Вони розглядають ОСББ як інструмент реалізації державної житлової політики, який має виконувати не лише житлово-правову, а й публічно-правову функцію.

Таким чином, аналіз різних наукових підходів демонструє, що правовий статус ОСББ є склад-

ним і багатогранним питанням, яке потребує подальшого дослідження. Відсутність статутного капіталу, невідчужуваність прав членства та обмеження діяльності виключно управлінням спільним майном свідчать на користь приватно-правової природи ОСББ. Водночас організаційна структура і колективний характер прийняття рішень додають цим об'єднанням деяких окремих рис корпоративних утворень. Подальше осмислення правової природи ОСББ є необхідним для гармонізації законодавства, усунення правових колізій і забезпечення ефективного функціонування цієї форми організації відносин співвласників у багатоквартирному будинку.

Корпоративні права є особливим видом прав, які мають специфічні ознаки та критерії, що дозволяють відокремити їх від інших правових категорій. Їхнє визначення й аналіз є надзвичайно важливим у контексті дослідження правової природи об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Вважаємо, що порівняння цих критеріїв із правами співвласників ОСББ допомагає обґрунтувати позицію щодо відсутності корпоративної природи у цього виду об'єднань.

Так однією з ключових ознак корпоративних прав традиційно вважається наявність статутного капіталу, сформованого з майнових внесків учасників. Він формує правовий статус корпорації, забезпечує її здатність вступати у цивільно-правові відносини, укладати договори та здійснювати інші операції, передбачені законодавством. Внесення капіталу засновниками або акціонерами свідчить про реальну матеріальну підтримку підприємства, що є необхідною умовою для його функціонування в умовах ринкової економіки. В ОСББ, натомість, статутний капітал відсутній, а кошти співвласників використовуються не для матеріальної підтримки підприємства, а виключно для утримання власного спільного майна, без формування майнової бази самого об'єднання, як юридичної особи.

Ще однією важливою ознакою є відчужуваність прав членства. У корпоративних утвореннях учасники мають право відчужувати свої частки або акції. Відчужуваність прав членства характеризується можливістю передачі або відчуження прав, що виникають у зв'язку з набуттям участі в корпоративних відносинах. У корпоративних структурах, таких як акціонерні товариства або товариства з обмеженою відповідальністю, права членства часто уособлюються в формі цінних паперів (акцій, паїв) або в інших формах капітальної участі. Правова природа відчужува-

ності цих прав полягає у визначенні спеціального режиму передачі прав, встановленні обмежень та умов, за яких така передача може здійснюватися, що спрямовано на захист інтересів усіх учасників корпоративного процесу. Натомість в ОСББ членство є невідчужуваним і нерозривно пов'язаним із правом власності на квартиру, інше житлове або нежитлове приміщення. Це означає, що права членства автоматично (навіть незалежно від бажання чи небажання) переходять до нового власника приміщення, що виключає можливість їх продажу чи передачі окремо від об'єкта нерухомості.

Далі, імовірно, слід звернути увагу на можливість впливу учасників на майнову основу організації. У корпоративних утвореннях учасники можуть впливати на розмір статутного капіталу через додаткові внески або розподіл часток. У членів ОСББ такого права немає, оскільки всі внески є цільовими і використовуються лише для покриття витрат на користування та утримання спільного майна. Крім того, корпоративні права включають право учасників претендувати на частку майна у разі ліквідації утворення. В ОСББ це право трансформується у право співвласників отримати частину залишкового майна відповідно до своїх часток у спільній власності, що свідчить про речово-правову, а не корпоративну природу організації.

Мета діяльності корпоративних утворень зазвичай полягає в отриманні прибутку, який може бути розподілений між учасниками. В ОСББ такої мети немає. Це неприбуткова організація, створена виключно для управління спільним майном, що є ще одним свідченням відсутності корпоративного характеру в її діяльності.

Розподіл прибутку визначають наступною відмінною ознакою корпоративних прав. Учасники корпоративного утворення мають право на отримання дивідендів або інших форм прибутку. Розподіл прибутку як визначальна ознака корпоративних прав є фундаментальним елементом сучасної корпоративної системи, що відображає економічну суть діяльності юридичної особи та визначає її взаємовідносини з учасниками корпоративного процесу. Цей інститут має як економічне, так і юридичне значення, адже забезпечує розподіл створеної доданої вартості між власниками капіталу, стимулюючи інвестиційну активність та сприяючи стабільності корпоративного управління. В той же час в ОСББ співвласники не отримують (і не можуть отримувати) жодного доходу, оскільки всі внесені кошти спрямовуються

на утримання, користування та обслуговування спільного майна – будинку, в якому знаходиться квартира – об'єкт права приватної власності.

Нарешті, питання юридичної відповідальності учасників також є важливим критерієм. У корпоративних утвореннях відповідальність учасників зазвичай обмежується розміром їхніх внесків. В ОСББ співвласники відповідають за борги об'єднання пропорційно до своїх часток у спільній власності (якщо інше не визначено статутом ОСББ).

На фоні явних відмінностей ОСББ від корпоративних утворень, водночас спостерігається і деяка схожість цих юридичних осіб, зокрема у праві співвласників брати участь в управлінні об'єднанням. В обох випадках це право реалізується через голосування на загальних зборах. Проте в ОСББ управлінські рішення обмежуються виключно питаннями, пов'язаними з користуванням, експлуатацією та утриманням майна, тоді як у корпоративних утвореннях ці рішення часто стосуються значно ширшого кола питань, включаючи безпосередньо комерційну діяльність.

Управління об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є важливим аспектом, що відображає їхню правову природу і дозволяє визначити, чи є ці організації суб'єктами корпоративних відносин. Управління ОСББ також регулюється Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», відповідно до якого основними органами управління є загальні збори співвласників, правління та ревізійна комісія або ревізор. Загальні збори є вищим органом управління, який приймає рішення з усіх ключових питань діяльності ОСББ, включаючи затвердження бюджету, вибори правління, визначення розміру внесків і затвердження кошторису. Правління, як виконавчий орган, здійснює оперативне управління об'єднанням і виконує рішення загальних зборів, а ревізійна комісія або ревізор контролює фінансово-господарську діяльність ОСББ.

На перший погляд, така структура може нагадувати організаційну побудову корпоративних утворень. Проте суттєві відмінності у функціональних аспектах діяльності цих органів дозволяють стверджувати, що управління ОСББ має іншу правову природу. Так відрізняються принципи прийняття рішень в ОСББ та корпоративних утвореннях. У корпоративних утвореннях розподіл голосів зазвичай здійснюється відповідно до часток учасників у статутному капіталі. Натомість у ОСББ кількість голосів кожного співвласника пропорційна до площі його приміщення в будинку, якщо інше

не обумовлюється в статуті. Крім того, рішення ОСББ мають суто цільовий характер і стосуються виключно питань володіння, користування та утримання спільного майна. У корпоративних утвореннях спектр питань, які вирішуються загальними зборами, значно ширший і включає будь-які аспекти комерційної підприємницької діяльності.

Функціональні обмеження діяльності органів управління ОСББ є ще одним свідченням їхньої приватно-правової (речової) природи. Правління не має права займатися підприємницькою діяльністю або використовувати кошти співвласників у комерційних цілях. Загальні збори співвласників ухвалюють рішення, спрямовані виключно на забезпечення належного функціонування будинку, наприклад, щодо проведення ремонтних робіт чи оплати комунальних послуг. Така обмеженість відсутня у корпоративних утвореннях, де органи управління можуть приймати рішення, спрямовані на досягнення прибутку або розширення комерційної діяльності.

Узагальнюючи викладену інформацію можна зазначити, що управління ОСББ має низку принципів відмінностей від корпоративних утворень. Відсутність статутного капіталу, невідчужуваність прав членства, обмежений характер управлінських рішень, цільове призначення внесків та залежність прав від права власності на приміщення свідчать про те, що ОСББ є інструментом колективного управління спільним майном, а не суб'єктом корпоративних відносин. Ці особливості підтверджують, що правова природа ОСББ відноситься до цивільного (речового) права і суттєво відрізняється від корпоративного права. Тому трактування ОСББ як корпоративних утворень є необґрунтованим і потребує чіткого законодавчого розмежування.

На сьогоднішній день Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» має низку прогалин і суперечностей, які створюють окремі проблеми у правозастосуванні та функціонуванні ОСББ. Серед основних прогалин, без сумніву, варто зазначити відсутність чіткого визначення правової природи ОСББ. Закон не дає однозначної відповіді, чи є ОСББ суб'єктом корпоративного чи цивільного (речового) права, що ускладнює правозастосування та викликає поширені суперечності у судовій практиці. Також остаточно не врегульовано в Законі механізми розв'язання конфліктів між співвласниками. У випадках, коли виникають спори щодо розподілу витрат, управління майном або прийняття

рішень, учасники змушені звертатися до загальних норм цивільного права, що не завжди відповідає специфіці таких спорів.

Ще однією суперечністю є неврегульованість питання примусового членства. Закон встановлює автоматичне членство у ОСББ для всіх власників приміщень, але не дає можливості для відмови від такого членства чи врегулювання конфліктів із власниками, які не бажають брати участь у діяльності об'єднання. Також спостерігається невідповідність між правами і обов'язками співвласників. Хоча всі співвласники формально мають рівні права в управлінні будинком, обов'язки з утримання спільного майна накладаються на них пропорційно до площі приміщень, що часто викликає незадоволення. Таким чином, Закон потребує суттєвого доопрацювання, аби усунути існуючі прогалини й суперечності, зробивши правове регулювання ОСББ більш ефективним, збалансованим і однозначним.

Аналіз судової практики з питань створення і діяльності ОСББ свідчить про те, що питання корпоративних аспектів діяльності ОСББ часто стає предметом судових спорів, що пов'язано з різним трактуванням правової природи цих об'єднань. У багатьох випадках суди змушені враховувати специфіку діяльності ОСББ та їх відмінність від класичних корпоративних утворень. Разом із тим, відсутність чіткого законодавчого регулювання призводить до появи різних підходів у правозастосуванні.

Серед найбільш поширених категорій спорів, пов'язаних із діяльністю ОСББ, варто виділити конфлікти щодо розподілу голосів на загальних зборах. У судовій практиці часто виникають питання про те, чи є пропорційний розподіл голосів залежно від площі приміщення справедливим і чи відповідає цей механізм принципам рівності прав співвласників. Окремі судові рішення вказують на потенційну дискримінацію власників невеликих квартир, чий права на управління спільним майном фактично обмежені через менший вплив у голосуванні.

Іншим важливим напрямом судової практики є спори щодо обов'язковості рішень, ухвалених загальними зборами. Деякі співвласники оскаржують рішення, вважаючи, що вони порушують їхні права, наприклад, коли йдеться про встановлення додаткових внесків чи проведення капітальних ремонтів. Суди у таких справах зазвичай враховують, чи були дотримані всі процедурні вимоги, передбачені Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», включаючи кворум і правомірність голосування.

Особливу увагу у судовій практиці привертають також питання відповідальності співвласників за борги ОСББ. У багатьох випадках суди змушені вирішувати, чи може ОСББ примусово стягувати борги зі співвласників, які відмовляються виконувати свої фінансові зобов'язання. Відсутність чітких норм у Законі створює труднощі у визначенні меж відповідальності кожного співвласника та механізмів примусового виконання рішень загальних зборів.

Цікавою є також практика щодо оскарження рішень ОСББ, ухвалених із використанням електронного голосування. Суди нерідко стикаються з питаннями, пов'язаними з легітимністю таких рішень, зокрема щодо належної ідентифікації учасників голосування та захисту їхніх прав. Через недостатню регламентацію процедури електронного голосування суди часто змушені застосовувати загальні положення цивільного законодавства, що не завжди враховує специфіку діяльності ОСББ.

Окрему категорію становлять спори між співвласниками та правлінням ОСББ щодо повноважень останнього. У деяких справах співвласники оскаржують дії правління, вважаючи, що воно перевищило свої повноваження або ухвалило рішення, які повинні були затверджуватися загальними зборами. Суди у таких випадках аналізують статут ОСББ і законодавчі положення, однак відсутність чіткого розмежування компетенцій між органами управління ОСББ призводить до різних підходів у вирішенні таких спорів.

Таким чином сучасна судова практика демонструє, що діяльність ОСББ часто виходить за межі чітко врегульованих законодавством питань, що породжує низку спірних ситуацій. Однією з голов-

них проблем є недостатність законодавчого регулювання, що змушує суди використовувати загальні положення цивільного права, які не враховують всіх особливостей ОСББ. Це підтверджує важливість системного вдосконалення нормативно-правової бази, аби уникнути юридичних колізій і забезпечити єдиний підхід до правозастосування. Судова практика найчастіше підкреслює, що ОСББ не має ознак корпоративності, а їхня діяльність пов'язана виключно із речово-правовими відносинами. Це ще раз доводить потребу чіткого законодавчого визначення правового статусу ОСББ, що дозволить зменшити кількість спорів і забезпечити ефективне функціонування цих об'єднань.

Висновки. Аналіз правової природи об'єднань співвласників багатоквартирного будинку проведений у статті, чітко демонструє, що ОСББ не можуть бути віднесені до суб'єктів корпоративного права. Ця позиція ґрунтується на кількох ключових аргументах, які підтверджують відсутність у ОСББ визначальних ознак корпоративності.

На основі проведеного аналізу можна дійти висновку, що ОСББ слід розглядати як специфічну самостійну форму організації співвласників багатоквартирного будинку, правова природа якої ґрунтується на засадах цивільного, речового, а не корпоративного права. Відсутність у ОСББ ознак корпоративності потребує чіткого законодавчого розмежування для уникнення правових колізій і забезпечення ефективного функціонування цього інституту. Подальше вдосконалення нормативно-правового регулювання ОСББ має сприяти підвищенню прозорості їх діяльності, захисту прав співвласників і вдосконаленню системи управління житловим фондом в Україні.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Браславець Ю. Ю. Проблеми визначення правового становища об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. *Порівняльно-аналітичне право*. 2015, № 5. С. 96–98.
2. Вешневська А.В. Зарубіжний досвід розвитку ОСББ як новітньої форми діяльності ЖКГ. *Економіка будівництва і міського господарства*. 2012, Т. 8. № 3. С. 191–198.
3. Тарасов А. В. ОСББ VS власники: концепції оптимальної взаємодії. *Часопис цивілістики*, 2020. Вип. 39. С. 36–40.
4. Савицький А. Я. Правове регулювання цивільних відносин у сфері управління та обслуговування ОСББ: дис...доктора філос. 081-Право. Одеса, 2022. 186 с.
5. Савицький А. Я. Напрямки вдосконалення вітчизняного законодавства у сфері управління та обслуговування багатоквартирних житлових будинків у розрізі євроінтеграційного курсу України. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2019. Вип. 57 (1). С. 78–81.
6. Мирза С.С. Цивільно-правовий статус управителя та балансоутримувача за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2008. № 1. С. 79–82.
7. Бізониц Д.В. Проблеми та шляхи вдосконалення нормативно-правового забезпечення державного регулювання управління багатоквартирними будинками. *Публічне управління та митне адміністрування*. № 1 (28), 2021. С. 11–19.
8. Мартиненко В. О. Особливості державного регулювання механізмів розвитку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. *Економіка і суспільство*, 2017. № 10. С. 541–546

До питання про корпоративні права об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)

У статті проведено ґрунтовний правовий аналіз природи об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) з метою визначення їхнього місця у системі правовідносин та доведення відсутності корпоративного характеру в їхній діяльності. Авторка детально досліджує основні ознаки корпоративних прав, такі як наявність статутного капіталу, відчужуваність прав членства, підприємницька мета діяльності, і порівнює їх із правами та обов'язками співвласників ОСББ. У результаті обґрунтовано, що ОСББ позбавлене ключових ознак корпоративних утворень, хоча разом з тим і має окремі схожі риси.

У статті акцентовано увагу на тому, що відсутність статутного капіталу та цільовий характер внесків співвласників, які використовуються виключно для утримання (обслуговування) спільного майна, підтверджують цивільно-правову (речову) природу ОСББ. Невідчужуваність прав членства, їх нерозривний зв'язок із правом власності на квартиру або нежитлове приміщення, а також обмежений обсяг компетенції органів управління ОСББ є додатковими аргументами на користь цієї позиції.

У статті також проаналізовано судову практику, яка демонструє неоднозначне трактування правового статусу ОСББ, викликане недостатньою визначеністю законодавчих норм. Виокремлено ключові прогалини в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», зокрема щодо механізмів вирішення конфліктів між співвласниками, регламентації електронного голосування та чіткого розмежування компетенції органів управління.

На основі проведеного аналізу авторка доводить, що ОСББ слід розглядати виключно як інструмент управління спільним майном багатоквартирного будинку, що функціонує в межах цивільного, речового, житлового, а не корпоративного права. Запропоновано вдосконалення нормативно-правового регулювання ОСББ з метою усунення існуючих правових колізій, забезпечення захисту прав співвласників та підвищення прозорості їхньої діяльності.

Ключові слова: право приватної власності, здійснення права спільної власності, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, правовий статус ОСББ, житлові приміщення, нежитлові приміщення.

Kalitenko Oksana

On the Issue of Corporate Rights of Apartment Building Co-Owners Associations (OSBB)

The article provides a thorough legal analysis of the nature of apartment building co-owners associations (OSBB) to determine their place in the system of legal relations and to substantiate the absence of a corporate nature in their activities. The author examines in detail the main characteristics of corporate rights, such as the presence of charter capital, the transferability of membership rights, and the entrepreneurial purpose of the activity, comparing them with the rights and obligations of OSBB co-owners. As a result, it is substantiated that OSBB lacks the key features of corporate entities, although it does exhibit certain similar characteristics.

The article emphasizes that the absence of charter capital and the targeted nature of co-owners' contributions, which are used exclusively for the maintenance (servicing) of common property, confirm the civil-law (proprietary) nature of OSBB. The non-transferability of membership rights, their inseparable connection with the ownership right to an apartment or non-residential premises, and the limited competence of OSBB management bodies serve as additional arguments in favor of this position.

The article also analyzes judicial practice, which demonstrates the ambiguous interpretation of the legal status of OSBB due to the insufficient clarity of legislative provisions. The key gaps in the Law of Ukraine "On Associations of Co-Owners of Multi-Apartment Buildings" are highlighted, particularly regarding mechanisms for resolving conflicts between co-owners, regulations on electronic voting, and the clear delineation of the competence of management bodies.

Based on the conducted analysis, the author argues that OSBB should be considered exclusively as a tool for managing the common property of an apartment building, functioning within the framework of civil, property, and housing law rather than corporate law. The article proposes improvements to the legal regulation of OSBB to eliminate existing legal conflicts, ensure the protection of co-owners' rights, and enhance the transparency of their activities.

Key words: right of private ownership, exercise of joint ownership rights, apartment building co-owners association, legal status of OSBB, residential premises, non-residential premises.