

СПІВВІДНОШЕННЯ ПРАВ ТА ОBOB'ЯЗКІВ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЯК ОСНОВНОЇ ФОРМИ ОРГАНІЗАЦІЇ, УТРИМАННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЖИЛИХ БУДИНКІВ І ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ

ПЕФТІЄВ Олег Володимирович - кандидат юридичних наук, завідувач аспірантури Донецького юридичного інституту МВС України

УДК 347.254

В статті виділені два види прав об'єднання совладельцев (общие и права юридического лица). Обозначены права ОСМД относительно обеспечения исполнения собственниками помещений своих обязанностей. Освещены формы осуществления хозяйственной деятельности. Приведён перечень обязанностей объединения совладельцев. Осуществлён анализ международного опыта содержания и эксплуатации жилых домов и придомовой территории, повышения уровня их благоустройства и условий проживания. Представлены предложения относительно усовершенствования действующего законодательства в рассматриваемой сфере.

Ключові слова: права та обов'язки об'єднання співвласників, господарська діяльність ОСББ, утримання та експлуатація жилих будинків.

У статтях 16, 17, 18 Закону про ОСББ закріплені права та обов'язки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які виникають після державної реєстрації такого об'єднання.

Підавши Закон аналізу, можна дійти висновку, що законодавець виокремлює два види прав об'єднання: загальні права та права об'єднання щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків.

Загальними правами об'єднання є:

1) шляхом скликання загальних зборів:

- створювати органи управління та визначати умови їх діяльності та оплати;
- приймати рішення щодо надходження та витрати коштів об'єднання;

– визначати порядок утримання, експлуатації та ремонту неподільного і загального майна відповідно до статуту;

– давати згоду на укладення договорів на виконання робіт та надання послуг для об'єднання відповідно до вимог статті 10 цього Закону;

– встановлювати розміри платежів, зборів і внесків членів об'єднання, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

– виключати з свого складу членів об'єднання, які не виконують покладених на них обов'язків;

– брати на баланс майно об'єднання;

– для виконання статутних завдань здійснювати необхідну господарську діяльність в порядку, визначеному законом.

2) доручати правлінню в межах повноважень, визначених статутом:

– визначати підрядника, укласти договори на управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна з будь-якою фізичною або юридичною особою відповідно до статуту та законодавства;

– здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків та платежів;

– ініціювати скликання загальних зборів;

– захищати права, представляти законні інтереси власників в органах державної влади і органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;

– за рішенням загальних зборів та згодою власників приміщень, які не є членами

об'єднання, використовувати приміщення в житловому комплексі для потреб органів управління об'єднання.

Загальні збори членів об'єднання мають право делегувати асоціації, до якої вони входять, окремі повноваження своїх органів управління. Також об'єднання може стати засновником асоціації.

Як юридична особа, об'єднання співвласників багатоквартирної жилого будинку має право: а) займатися придбанням у спільну часткову власність членів об'єднання квартир або нежилых приміщень будинку, іншої нерухомості, основних засобів, обладнання та інвентарю; б) одержувати кредити в установах банків, брати на баланс майно об'єднання, в) здавати в оренду фізичним або юридичним особам окремі об'єкти, що перебувають у спільній власності членів об'єднання, за рішенням загальних зборів об'єднання; г) виключати зі свого складу членів об'єднання, які не виконують покладених на них обов'язків; г) розпоряджатися коштами об'єднання відповідно до кошторису, затвердженого загальними зборами членів об'єднання тощо [1, с. 16].

Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право:

– робити членам об'єднання попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

– вимагати відшкодування збитків, заподіяних неподільному та загальному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;

– вимагати своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених цим Законом та статутом об'єднання платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів;

– звертатися до суду з позовом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та статутом об'єднання платежі, збори і внески, а також відрахування до резервного і ремонтного фондів;

– виступати засновником (учасником) товариств із обмеженою відповідальністю.

Утім видається неоднозначним закріплення права об'єднання виступати засновником (учасником) товариств з обмеженою відповідальністю. Адже ст. 10 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» надає право участі об'єднанню в будь-яких товариствах.

Об'єднання має право отримувати дотації на комунальні послуги, обслуговування та капітальний ремонт будинків. Колишній власник бере участь в організації та фінансуванні першого після передачі на баланс капітального ремонту будинку.

На практиці ж дотації з бюджету об'єднання практично не отримують, відшкодування пільг та субсидій надходить із запізненням. Наявність при цьому значної кількості боржників серед мешканців будинку спричиняє брак коштів не тільки на ремонт будинку, а й на забезпечення поточних проблем. Відтак, однією з важливих проблем ОСББ, як і всього житлово-комунального господарства, є проблема боротьби з неплатниками. На сьогодні основний шлях боротьби – це звернення до суду [2, с. 42].

Законом визначене право ОСББ звертатися до суду з позовом до тих власників приміщень, які не сплачують своєчасно і в повному обсязі встановлені платежі, але можливий залік виконаних членом об'єднання робіт й погашення його боргів. У цьому випадку діє такий порядок проведення розрахунків із членами об'єднання за виконані роботи: правління та член об'єднання укладають між собою договір щодо виконаних робіт, оформлюють це актом, їх вартість зараховується у рахунок погашення боргів або майбутніх платежів.

Для забезпечення власних потреб об'єднання може здійснювати господарську діяльність. Основним напрямом такої діяльності у нас у країні є надання в оренду нежитлових та допоміжних приміщень [3, с. 93].

Так, власник приміщення у багатоквартирному будинку, де створене об'єднання, може здати його в оренду для проживання фізичній особі або для здійснення госпо-

дарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності фізичній або юридичній особі, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам використання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтересам власників (користувачів) і навколишньому середовищу. В порядку, передбаченому статутом, правління об'єднання за дорученням загальних зборів може укласти договір оренди з фізичною або юридичною особою щодо приміщень, які перебувають у спільній власності членів об'єднання. За домовленістю сторін може бути укладений договір про передачу в оренду квартири (приміщення) та приміщень або їх частини, що перебувають у спільній частковій власності членів об'єднання. В цьому випадку договором буде визначено частку кожної сторони в отриманні доходів та сплаті податків, інших обов'язкових платежів, передбачених законом чи статутом.

Предметом договору оренди жилих та нежилых приміщень для ведення господарської, підприємницької або іншої не забороненої законом діяльності може бути квартира чи нежиле приміщення, розташовані в багатоквартирних будинках, з дотриманням орендарем державних будівельних, протипожежних, санітарно-гігієнічних та інших норм, установлених законодавством [4, с. 7].

Орендар має бути ознайомлений зі статутом об'єднання, правами та обов'язками членів об'єднання.

Важливим також є закріплення у ст. 26 Закону норми про те, що передача в оренду жилого чи нежилого приміщення для провадження господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це суперечитиме інтересам або обмежуватиме права інших власників (користувачів) приміщень, є неприпустимим.

Кошти від оренди та іншої комерційної діяльності оподатковуються податком на прибуток і ПДВ, на відміну від інших доходів ОСББ, і використовуються на оплату двірникам, прибиральницям та інші потреби [5, с. 90].

Доцільно додати, що, наприклад, у країнах Європи кондомініуми (об'єднання) по-іншому використовують право на здійснення господарської діяльності, а саме: від-

кривають пральні, лазні, хімчистки тощо для потреб мешканців, використовують стіни будинку для розміщення реклами [6, с. 89].

Спираючись на міжнародний досвід існування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, такі об'єднання у майбутньому можуть стати основною формою організації, утримання та експлуатації жилих будинків і прибудинкової території, підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання.

Об'єднання як юридична особа відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнових і немайнових прав та обов'язків, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язання його членів, як і члени не несуть відповідальності за зобов'язаннями об'єднання. Чинне законодавство України щодо статусу об'єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку визначає його повноваження як поєднання юридичні особи із властивими йому повноваженнями, як об'єднання зусиль власників для досягнення єдиної мети – комфортного мешкання в межах багатоквартирного комплексу.

Таким чином, об'єднання зобов'язане:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об'єднання;
- звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
- забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;
- виконувати свої договірні зобов'язання;
- забезпечувати дотримання інтересів усіх членів об'єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами об'єднання, асоціації витрат на експлуатацію та ремонт неподільного і загального майна;
- припиняти дії третіх осіб, що ускладнюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження неподільним та загальним майном членами об'єднання;

АНОТАЦІЯ

У статті виокремлено два види прав об'єднання співвласників (загальні та права юридичної особи). Окреслено права ОСББ щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків. Висвітлено форми здійснення господарської діяльності. Наведений перелік обов'язків об'єднання співвласників. Піданий аналізу міжнародний досвід утримання та експлуатації жилих будинків і прибудинкової території, підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання. Надано пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства у розглядуваній сфері.

SUMMARY

In article two types of the rights of association of co-owners (the general and the rights of the juridical entity) are allocated. The rights ACAN concerting ensuring execution with owners of the room of the duties are designated. Forms of implementation of economic activity are shined. The list of duties of association of co-owners is provided. The analysis of the international experience of the contents and exploitation of houses and the house adjoining territory, increase of level of their improvement and experience conditions is carried out. Offers concerning current legislation improvement in the considered sphere are submitted.

– у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, асоціації, представляти інтереси членів об'єднання, асоціації відповідно до наданих повноважень у відносинах із третіми особами.

У Законі про ОСББ і Типовому статуті зазначено, що «об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном», при цьому до майна віднесено конструктивні елементи будинку, технічне обладнання тощо. Втім складно уявити, яким саме чином можна нести відповідальність із застосуванням конструктивних елементів будинку.

Також статтею 21 Закону передбачене обов'язкове створення ремонтного та резервного фондів. Таких термінів і таких рахунків не існує в сучасному бухгалтерському обліку, отже, на нашу думку, слід уживати більш нейтральний термін «спеціальні фонди», оскільки ця вимога суперечить ст. 7 цього ж Закону, за якою порядок створення та використання фондів об'єднання визначається статутом об'єднання [7, с. 5].

Зрештою, видаються логічними такі висновки:

– право об'єднання на звернення до суду для стягнення заборгованості може спричинити зловживання цим правом, адже стягнення може бути звернено й на жиле приміщення як таке;

– слід окреслити межу відповідальності об'єднання, позаяк власники-члени об'єднання передають їх спільне майно у власність ОСББ, а спільне майно власників,

які не є членами ОСББ, після його створення фактично належить об'єднанню.

Література

1. Долгушина О. В. Управление имуществом, входящим в состав кондоминиума: московский опыт / О. В. Долгушина // Жилищное право. – 2001. – № 3. – С. 21-29.
2. Кучеренко І. М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку / І. М. Кучеренко // Українське комерційне право. – 2009. – № 9. – С. 37-50.
3. Левик А. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»: плюси і мінуси // Право України. – 2003. – № 4. – С. 93.
4. Єрмакова Н. Сам собі господар, або основні аспекти створення та роботи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / Н. Єрмакова // Все про бухгалтерський облік. – 2004. – № 72 (983). – С. 4-11.
5. Гетман Е. С. Обязанности и права собственников жилых помещений в кондоминиумах / Е. С. Гетман // Жилищное право. – 2001. – № 2. – С. 46-51.
6. Лыкова Э. Б. Жилищное право России : учебное пособие / Э. Б. Лыкова. – Воронеж : Фортуна, 2002. – 217 с.
7. Власов В. Цивільно-правові аспекти проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / В. Власов // Новини житлової реформи. – 2007. – № 5. – С. 5.