

## **Проблеми визначення правового становища об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

**Браславець Ю.Ю.**

Житлово-комунальні послуги, які за своєю суттю є одними із найважливіших завдань держави, яка на даний час потребує негайного реформування. Підвищення комунальних платежів на житлово-комунальні послуги не гарантує поліпшення якості цих послуг та не вирішує питань, які гостро стоять перед житлово-комунальним господарством.

Житлово-комунальні відносини, які виникають у суспільстві регулюють на даний час чи мало законодавчої бази, але при застосуванні їх на практичному досвіді виникають численні проблеми, які перешкоджають реалізувати на правильному правовому рівні діяльність суб'єктів, що надають житлово-комунальні послуги.

Це пов'язано з тим, що в Україні є багато нормативно-правових актів, що регулюють ці відносини, які є досить суперечливими та взаємовиключають один одного. На мою думку це породжує дуже багато проблем у споживачів. Прийнятий Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є не виключенням в тому, що деякі положення є досить суперечливими та не до кінця врегульовані.

Тому виникає питання про визначення правового становища об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та особливості врегулювання відносин з постачальниками (надавачами) послуг.

Слід зазначити, що поняття «правового становища» у юридичній літературі визначається у різних термінологічних сполученнях, таких як наприклад «правове положення», «правовий статус». Зокрема, на думку А.Г. Бережнова, правовий статус – серцевина нормативного виразу основних принципів взаємодії між особою і державою. На думку С.С. Алексєєва в категорію «правового статусу» слід включати не всі, а лише конституційні права і обов'язки, що визначають зміст правосуб'єктності і невід'ємні від особистості.

В свою чергу В.А. Тархов і С.С. Братусь розглядають категорію «правового статусу» як загальну характеристику будь-якого суб'єкта права, включаючи в неї всю сукупність суб'єктивних прав і свобод. Як бачимо, з вказаних позицій, загальною ознакою «правового статусу» виступає сукупність прав, свобод та обов'язків особи.

Розглядаючи поняття правового статусу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - ОСББ), в науковому дослідженні предметом вивчення цивільно-правового статусу ОСББ майже не спостерігається і залишається поза увагою.

Аналізуючи нормативно правові акти, правові доктрини та практику з питань діяльності ОСББ, а саме Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», можемо констатувати, що проблеми і прогалини у чинному законодавстві що регулюють відносини ОСББ та власників квартир є також пов'язані з встановленням порядку щодо врегулювання та умови функціонування ОСББ. Також виникають проблеми щодо особливості правового статусу ОСББ як юридичної особи приватного права та надавачами послуг та споживачами житлово-комунальних послуг.

Важливим аспектом дослідження правового становища ОСББ є вивчення його характерних ознак як юридичної особи. В юридичній науці існує позиція, відповідно до якої юридична особа приватного права створюється за ініціативою приватних осіб на підставі приватноправового акта для задоволення приватного інтересу, передусім їх засновників чи учасників.

Статтею 385 Цивільного кодексу України передбачено право власників житлових будинків створювати відповідні об'єднання, які забезпечують експлуатацію житла. Таким об'єднанням в Україні виступає ОСББ. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про ОСББ» (далі - Закон), ОСББ визнається юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Аналізуючи положення Закону ОСББ визначається як юридична особа,

якій притаманні ознаки, що характеризують її як суб'єкта цивільно-правових відносин, яка діє у житлово-комунальній сфері. Можна підкреслити, у даному питанні, думку Є.О. Суханова, який зазначив, що юридична особа є категорією цивільного права, що створена для задоволення певних реальних потреб майнового (цивільного) обороту. Тому постає питання, що ОСББ відповідно до правового положення юридична особа не може укласти від власного імені в тому числі і щодо надання послуг, а від так постає питання відповідальності ОСББ перед власниками квартир в разі надання неякісних послуг. А також постає питання в легітимності даних договорів на надання послуг тепло-, водо- та газозабезпечення.

Розглянувши ознаки та особливості ОСББ на перший погляд не виникає проблем при дослідженні та визначенні правового статусу ОСББ. Але аналізуючи наукові дослідження і законодавство ми можемо стверджувати, що законодавець залишив поза увагою ряд важливих питань, які потребують правового вдосконалення, в тому числі порядку укладання договорів між постачальниками послуг та споживачами.

Аналізуючи організаційну єдність ОСББ як юридичну особу, яка полягає у визначенні цілей і завдань, у встановленні внутрішньої структури, компетенції органів та порядку їх функціонування. Варто визначити, що організаційна єдність ОСББ закріплюється у статуті. Так, відповідно до ст. 10 Закону України «Про ОСББ» органами управління ОСББ є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання. Тому постає питання порядку створення та легітимності ОСББ, яке створено 50% власників квартир, які були присутні на загальних зборах.

Досліджуючи майнову самостійність, визнану за юридичною особою здатність набувати майно, що буде відокремлене від майна інших осіб, насамперед засновників. Особливістю ОСББ є те, що воно: по-перше, має відокремлене майно, тобто майно, що є внеском до статутного фонду і враховується окремо від майна співвласників; по-друге, майно, що належить співвласникам ОСББ на праві спільної власності. Тому постає питання, а як

відповідатиме ОСББ в разі завдання шкоди виконавцю послуг, що перевищує капітал ОСББ та порядку визнання ОСББ банкрутом.

Враховуючи те, що ОСББ є юридичною особою та має здатність брати участь у цивільному обігу від свого імені, постає питання визначення прав та обов'язків ОСББ. Спираючись на буквально розуміння цієї ознаки, ОСББ може своїми діями набувати і здійснювати цивільних прав та обов'язків, бути позивачем і відповідачем у суді. Але при виникненні питання щодо захисту прав при порушенні умов договору при тепло-, водо- та газопостачання, ОСББ може виступати тільки як представник в суді, захищаючи права особи (споживача) при наявності довіреності. Від свого імені ОСББ не може позиватися до постачальників тепла, гарячої води та ін. Отже, на мою думку для захисту прав споживачів (власників квартир) ОСББ має брати участь в укладанні договору, як третя сторона.

Таким чином, аналізуючи характерні ознаки ОСББ, можна дійти висновку.

ОСББ – юридична особа, що має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку, та діє на підставі статуту. Особливістю статуту ОСББ є те, що він затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

Суттєвим недоліком у визначенні даної особливості правового статусу ОСББ є те, що законодавець при визначенні даного суб'єкта як юридичної особи, не вказав, якою саме має бути організаційно правова форма даної особи приватного права.

Мета створення – для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами (ч. 1 ст. 4 Закону України «Про ОСББ»).

Має статус непідприємницького товариства (ч. 2 ст. 4 Закону України «Про ОСББ»). ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками. Так, відповідно до ст. ст. 85-86 ЦК України непідприємницькими товариствами є товариства, які не мають на меті одержання прибутку для його наступного розподілу між учасниками.

На перший погляд при дослідженні даної особливості не виникає ніяких проблем, оскільки Закон чітко визначає ОСББ як неприбуткову організацію. Проте, аналізуючи судову практику, судові провадження взяті з Єдиного державного реєстру судових рішень, передбачають випадки, коли податкові органи при вирішенні спору між ОСББ та споживачами не надають такому суб'єкту правового статусу неприбуткової організації. У даній ситуації суд, завжди приймає рішення в сторону ОСББ, констатує своє переконання на тому, що ОСББ проходить державну реєстрацію як неприбуткова організація і діє на основі статуту неприбуткової організації.

Основна діяльність ОСББ – здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

У даному визначенні досить складною є система договірних відносин, оскільки Закон визначає, що основною діяльністю ОСББ, окрім зазначених вище, також є і надання послуг належної якості. Але, на практиці, ця якість не завжди відповідає нормам якості житлово-комунальної продукції, тому у споживачів виникають претензії до надання такої продукції. Частіше всього такі спори закінчуються у судовому порядку, але суд знову приймає сторону ОСББ, регламентуючи своє рішення тим, що відмовляє споживачу у притяті позову на підставі того, що він не є стороною договору.

ОСББ відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном ОСББ, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем

та відповідачем у суді. ОСББ не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників.

ОСББ є власником майна. Майно яке утворюється з: а) майна, переданого йому співвласниками у власність; б) одержаних доходів; в) іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом. Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю (ч. 9 ст. 4 Закону України «Про ОСББ»).

Законодавство, у даному питанні не закріплює норму, відповідно до якої повинно визначатися технічне становище будинку, що передається на баланс ОСББ, а відтак, виникає досить велика проблема у співвласників багатоквартирного будинку, оскільки багатоквартирні будинки передаються в неналежному технічному стані. Таким чином утримувати аварійний житловий фонд співвласникам будинку за свій рахунок є проблематичним та вартіснозатратним.

ОСББ може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках) (ст. 6 Закону України «Про ОСББ»).

Законодавець у своєму тексті Закону не передбачає суб'єктів, які хоч і фактично мають право приймати участь у діяльності ОСББ, але юридично не наділені таким правом. Такими суб'єктами є особи, які виступають орендарями даної квартири, чи такі суб'єкти, які же не набули права власності на квартиру, в той момент коли ОСББ тільки формувалось, і право на голос такого суб'єкта не реалізувалося.

Має органи управління. Так, органами управління відповідно до ст. 10 Закону України «Про ОСББ» є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія ОСББ.

Реалізуючи свою діяльність на практиці, ОСББ часто порушує норму, що стосується письмового повідомлення про майбутні установчі збори. Ч. 4 ст. 6 Закону містить імперативну норму на порядок письмового повідомлення, яке

направляється за 14 днів власникам будинку до дати проведення установчих зборів, але ОСББ таку норму не виконує.

Як право суб'єктна юридична особа ОСББ має свої суб'єктивні права(ст. ст. 16-17 Закону України «Про ОСББ») та юридичні обов'язки (ст. 18 Закону України «Про ОСББ»). ОСББ набуває правосуб'єктності з моменту державної реєстрації.

ОСББ створюється двома шляхами: а) заснуванням його співвласниками багатоквартирного будинку (ст. 6 Закону України «Про ОСББ»); або б) шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу (ст. 6 Закону України «Про ОСББ»).

ОСББ припиняє свою діяльність шляхом ліквідації. Так, відповідно до ст. 28 ОСББ вважається припиненим з дня внесення про це відповідного запису до ЄДРЮОФОП.

Оскільки одним із основних елементів правового статусу є система прав, свобод та обов'язків, необхідно дослідити суб'єктивні прав та юридичні обов'язки ОСББ, як суб'єкта цивільних правовідносин. У Законі чітко передбачені усі права та обов'язки при здійсненні діяльності ОСББ, але аналізуючи судову практику у Єдиному реєстрі судових рішень дуже багато судових проваджень, які стосуються питання коли ОСББ безпідставно нараховує власнику квартири кошти за надання житлово-комунальних послуг. При цьому цей власник не підписував договору з ОСББ та не приймав участі у його створенні. Суд у даному спорі тільки відмовляє ОСББ у виплаті таких коштів, але ніякої відповідальності за вчинення самостійного нарахування не накладає на ОСББ. Тобто, Законом не чітко визначено коло відносин, за які б наставала відповідальність у ОСББ.

Отже, питання правового статусу ОСББ в Законі не чітко визначено і ми пропонуємо внести ряд змін та доповнень до законодавства, що регулює житлово-комунальні відносини, оскільки такі відносини є одними із основних відносин, що забезпечуються та гарантуються державою, а держава як

політична організація суспільства повинна бути зацікавлена у правильному, та підкованому законодавством, створені ОСББ.