

ПРАВОВІ АСПЕКТИ СТВОРЕННЯ ТА ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ

Н. В.ІВАСШИНА, канд. юрид. наук, доцент
*Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова
61002 Україна, г. Харків, ул. Революції, 12
nataliya.ivasishina@mail.ru*

Для повного і правильного розуміння принципів створення та діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку передусім потрібно сформулювати уявлення про матеріальну основу такого процесу. Відповідно до Цивільного кодексу України, власник будь-якого майна має право ним володіти, користуватися і розпоряджатися. Тобто будь-який громадянин може мати, використовувати на власний розсуд і відчужувати майно. Звичайно, такі дії власник може вчиняти тільки на умовах та за порядком, визначеними у законі, не завдаючи шкоди іншим власникам. Власник має утримувати належне йому майно, тобто нести тягар утримання об'єкту власності. Окремо варто зупинитися на визначенні спільної сумісної власності і з'ясувати, як вона стосується до ОСББ. Виявляється, безпосередньо. Майно, що є у власності двох або більшого числа осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). А спільна власність двох або більшого числа осіб без визначення часток кожної з них у праві власності є спільною сумісною власністю. Суб'єктами права спільної сумісної власності можуть бути фізичні особи, юридичні особи, а також держава, територіальні громади, якщо в законі не встановлено інших норм. За законом «Про приватизацію державного житлового фонду», «власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку».

Особливістю права спільної сумісної власності є те, що співвласники майна, яке є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо вони не досягли інших домовленостей між собою, укладених у належній формі. Розпорядження таким майном здійснюють тільки за згодою всіх співвласників.

Однак у процесі своєї діяльності об'єднання може купувати інше майно завдяки внескам на утримання будинку членів ОСББ, платежам мешканців, які не є його членами, іншим надходженням.

З одного боку, це майно нібито є власністю об'єднання співвласників як юридичної особи, а з іншого, виходячи з майнового принципу створення ОСББ, — належить усім його членам і тим співвласникам, котрі не входять до об'єднання. Тож, придбане у процесі діяльності ОСББ майно, також є у спільній сумісній власності членів об'єднання та осіб, які до нього не входять. Порядок придбання та використання такого майна в господарській діяльності потрібно визначити у статуті об'єднання.

Отже, приватизувавши квартири в багатоквартирному будинку, громадяни України стали співвласниками приміщень та систем будинку, які є у їхньому спільному користуванні. Одночасно громадяни набули статусу і власників житлових приміщень, і співвласників спільного майна.

Особливість спільного майна у багатоквартирних будинках полягає в тому, що це спільна сумісна власність. Її об'єкти не можна подрібнити на частки, а ці частки — виділити в натурі. Тому всі власники житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку «приречені» бути співвласниками так довго, як довго вони матимуть статус власника житлового чи нежитлового приміщення в цьому будинку.

Всі співвласники мусять визначити і домовитися, чи вони володітимуть і користуватимуться спільним сумісним майном, чи доручать управління майном стороннім особам. А домовитися можна тільки так: або укласти багатосторонній договір, сторонами якого будуть усі співвласники; або створити об'єднання співвласників, у якому через статут буде визначений порядок володіння і користування спільним майном.

Співвласники мають обов'язок спільно здійснювати заходи щодо збереження та утримання спільного майна, тобто нести тягар його утримання. Без відповідних коштів така діяльність не можлива, тому співвласники мають домовитися не лише про те, в який спосіб вони це робитимуть, а й про те, за які кошти.

Зі співвласника, який не виявив бажання стати членом ОСББ (а чинне українське законодавство зберігає за ним таке право), закон не знімає обов'язку спільного володіння і користування об'єктами. Не може бути звільнена така особа і від обов'язку брати участь у фінансуванні заходів для збереження та утримання спільного майна. Якщо співвласник відмовиться виконувати свій обов'язок, об'єднання або будь-який його член може примусити його це зробити через суд.

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

А. М. БРОВДИЙ, ст. преподаватель
А. И. КОНОНЕНКО, студентка факультета ЭиП
*Харьковский национальный университет
городского хозяйства имени А.Н. Бекетова
61002 Украина, г. Харьков, ул. Революции, 12
muhajlivna@mail.ru*

Современный этап экономического развития общества требует приведения в соответствие к сегодняшним потребностям концепции эффективного управления ЖКХ, поскольку хозяйственный потенциал этой отрасли используется до сих пор в очень малой степени. Сегодня возникла острая потребность найти такую модель управления, которая позволила бы не только вывести ЖКХ из кризиса, но и обеспечила интенсивный тип роста.