

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ

Стаття присвячена діяльності в Україні об'єднань, створених власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні. Висвітлюються проблеми правової регламентації відносин власності в багатоквартирному житловому будинку, розглядається нормативна база існування об'єднань співвласників, визначається їхнє місце серед інших юридичних осіб у правовому полі України і перспективи розвитку.

Із введенням в дію нового законодавства, що регулює право власності, зокрема, Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду”, виникла проблема детальної регламентації відносин спільної власності в багатоквартирних будинках, оскільки предметом права власності тут виступають не лише житлові приміщення, а й інші об'єкти нерухомості житлової сфери, що ускладнює процес управління цим майном. Наявність у багатоквартирних будинках різних форм власності на об'єкти нерухомості, спільної власності на сходи, ліфти, підвали, коридори та інші місця загального користування, відносин, що складаються між власниками одного жилого приміщення, з одного боку, й іншими власниками нерухомості в житловій сфері, з іншого, викликає потребу досягнення згоди всіма власниками житлового фонду й іншої нерухомості в житловій сфері щодо управління, користування й розпорядження майном, що не належить до житла, але перебуває в багатоквартирному будинку і знаходиться в спільній власності (це впливає з частини першої статті 113 Цивільного кодексу України).

Узгоджене управління спільним майном у такому випадку можливе за умови створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Якщо в будинку створюється таке об'єднання, то частина повноважень щодо частки у спільній власності кожного його члена делегується об'єднанню співвласників. При цьому сам власник нерухомості в житловій сфері не позбавляється права володіння, користування й розпорядження належним йому приміщенням.

Створення об'єднань співвласників передбачено Концепцією державної житлової політики,

у згаданому Законі, Постанові Кабінету Міністрів України “Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні” від 31 липня 1995 року № 588, самим Положенням, іншими нормативними актами, якими регулюється порядок реєстрації, принципи діяльності, статус таких об'єднань. Проаналізувавши нормативну базу з цих питань, можна дійти висновку, що об'єднання (товариство) співвласників багатоквартирного будинку — це господарська організація, створена власниками квартир, житлових і нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, які є співвласниками на правах спільної часткової власності допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів та інших місць загального користування, виключно для обслуговування, ремонту і реконструкції житлового будинку та утримання прибудинкової території, яка є юридичною особою з дня її державної реєстрації, має рахунок в установах банків, печатку з власним найменуванням та інші необхідні реквізити. Аналогом українських об'єднань співвласників можна назвати кондомініуми (з латин. *con* — разом, *dominium* — володіння), що набули поширення з середини ХХ століття у США, Західній Європі, інших країнах. В Україні прототипом об'єднань співвласників можна назвати житлово-будівельні кооперативи.

Серед інших юридичних осіб об'єднання співвласників займають особливе місце (що видно з визначення їх поняття), яке дозволяє розцінити їх як некомерційну організацію.

Специфіка цілей об'єднань співвласників, нагальність розв'язання проблем управління, утримання й використання майна загального користування у багатоквартирних будинках і зме-

нення ролі держави у підтримці житлового сектора свідчить про перспективність розвитку таких об'єднань в Україні.

1. Крашенинников П. В., Маслов Н. В. Кондоминиум. Общая собственность в многоквартирных домах. — М.: Фирма "Спарк", 1995.

2. Кукса П. та ін. Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків — основа реформування житлового сектора України. — К.: УкрЛітопис, 1996.

3. Рекомендації щодо створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні. — Л.: ПАДКО, 1996.

4. Мягченко М. Ю. Право власності в багатоквартирному будинку. — Право України. — № 3. — 1997.

5. Концепція державної житлової політики.

6. Цивільний кодекс України.

7. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду".

8. Постанова Кабінету Міністрів України від 31.07.95 № 588.

Myagchenko M. Yu.

LEGAL FUNDAMENTALS OF FUNCTIONING OF ASSOCIATIONS OF MANI-APARTMENTS' HOUSES OWNERS IN UKRAINE

This article is devoted to the question of activity of condominiums, that are created by proprietors for management and taking advantage of the property of buildings, that are in a common use. In article are elucidated the problems of legal regulation the property's relations in many-storeyed houses and also is observed legislation of condominium's function in Ukraine.