

Валерій Вікторович Сергієнко,

*завідувач кафедри правового регулювання економіки
Харківського національного економічного університету
імені Семе́на Кузне́ця, кандидат юридичних наук, професор*

ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПОЛОЖЕНЬ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ»

Відповідно до Конституції України держава має забезпечити гідно людині його життя. Тому сьогодні в Україні досить гостро постає питання відповідності житлово-комунальних послуг якісним показникам, та порядку задоволення потреб споживача. Не відповідність якості житлово-комунальних послуг встановленим вимогам, обумовлюється в першу чергу незадовільним станом магістральних та внутрішньо будинкових систем постачання, що приводить до численних аварій в процесі виконання або надання житлово-комунальних послуг. В зв'язку з цим, особливої актуальності при наданні житлово-комунальних послуг набуває дотримання якісних характеристик самих послуг та реформування житлово-комунальної галузі за рахунок введення інституту об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. На думку законодавця, реформування житлово-комунальної сфери за рахунок введення інституту об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, підвищив би відповідальність співвласників за дотриманням інженерних комунікацій будинку в належному стані, та за рахунок здійснення контролю якості житлово-комунальних послуг, стимулював би постачальника (надавача) своєчасно здійснювати ремонт та обслуговування інженерних комунікацій що знаходяться на їх балансі або обслуговуванні задля забезпечення якості наданих послуг. Питанню регулювання відносин за участю об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (надалі ОСББ) були присвячені праці О. В. Гончаренко, О. В. Демченко, І. В. Чеховської, втім ними прискіплива увага приділялась правовому регулюванню питань створення ОСББ, зокрема скликанню та проведенню установчих зборів у багатоквартирних будинках, які введені в експлуатацію 15–20 років тому. питанню утворення ОСББ у нових будинках, в яких ще не оформлено право власності на квартири. Але, на жаль питанню взаємовідносин між співвласниками (як споживачами житлово-комунальних послуг) та виконавцем або надавачем послуг, належної уваги не приділялось.

Прийнятий 29 листопада 2001 року Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» не тільки не вирішив питання взаємовідносин між споживачем та надавачем (виконавцем) житлово-комунальних послуг, але створив безліч проблем для споживачів житлово-комунальних послуг. В першу чергу це стосується процесу захисту прав окремого споживача в суді. Так, враховуючи те, що більшість надавачів (виконавців) послуг, укладають договори з ОСББ, то при зверненні до суду окремого споживача багатопверхового будинку в якому створено ОСББ, йому відмовляє суд в прийнятті позову на підставі того, що він ні є стороною договору. По-друге виникають питання щодо управління ОСББ та вибору керівника. Так в більшості випадків ще в момент вводу в експлуатацію нового будинку, так званий інвестор створює ОСББ, призначає свого керівника, а потім нав'язує безліч послуг за які має сплачувати кожен мешканець що придбав в такому будинку помешкання. Крім того, він розробляє власний типовий договір до якого мають приєднатися автоматично не тільки особи які уже мешкають в такому будинку але і всі майбутні мешканці.

На нашу думку, законодавець приймаючи Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», мав на меті, що такі утворення за рахунок раціонального використання платежів мешканців багатоповерхового будинку, управління спільною власністю, мають покращити утримання житлових будинків і прибудинкової території та сприяти отриманню якісних комунальних послуг. Але, на сьогодні, за рахунок наявності в прийнятому Законі прогалин та відсутності конкретики регулювання правовідносин між власниками багатоквартирного будинку та створеним ОСББ, а також виконавцями (надавачами) житлово-комунальних послуг, як зазначалося вище, співвласники будинку набули достатньо багато проблем.

На сьогодні, об'єднання власників багатоквартирних будинків існують в багатьох країнах світу, зокрема: Англії, Франції, США. Метою створення таких об'єднань (ОСББ), є спільне утримання власниками квартир та інших приміщень багатоквартирного будинку що забезпечують життєдіяльність мешканців та здійснення управління спільною власністю, в тому числі земельною ділянкою. У деяких країнах такі об'єднання виникають для професійного управління чужою власністю. Отже, як бачимо основною метою є належне утримання будинку та вплив на постачальника надавача житлово-комунальних послуг щодо дотримання їх належної якості.

Я було зазначено вище, головною проблемою надання (виконання) житлово-комунальних послуг є застарілість обладнання, неефективність керівництва, невміння вчасно попереджати проблеми та несистемний підхід до їх вирішення. Ці проблеми можуть бути вирішеними лише при належній організації і управлінні житлово-комунальною сферою, якісній нормативно-правовій базі і наявності коштів у мешканців які утримували б власність.

Але проблемою в процесі надання житлово-комунальних послуг є той факт, що дві третини житла України побудовано в минулому столітті та більше ніж третина житлових будинків і внутрішньо будинкових комунікацій потребують капітального ремонту. Понад 50 % магістральних теплових мереж перебуває в аварійному стані та потребують капітального ремонту, такий стан справ приводить до значної кількості аварій що приводить до додаткових витрат власників житла та зростання вартості житлово-комунальних послуг. Отже, фактично держава прийнявши Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» та не виконавши положень Закону «Про приватизацію державного житлового фонду», який передбачає передачу власності іншому власнику після належного ремонту будинку та комунікацій, переклала весь тягар капітального ремонту на співвласників багатоповерхового будинку та створеного ними ОСББ.

Отже, прийняття Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не вирішить проблемні питання і це пов'язано з тим, що в момент прийняття Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» 1992 році, не було вирішено питання порядку передачі приватизованого житла, розмежування балансової належності інженерних комунікацій, прилеглої території та їх відповідності положенням СНиП. Тому враховуючи те, що на теперішній час досі не вирішені питання хто має утримувати в належному стані прибудинкові мережі та територію, відсутні акти розмежування балансової належності, співвласники багатоквартирних будинків здійснюють фактично ремонт мереж які відповідно до СНиП не мають відношення до будинку як цілісного майнового комплексу. Будинки які були передані у власність громадян, під гарантії виконання державою (як колишнього власника) прямого обов'язку відремонтувати будинки та інженерні комунікації, держава як гарант не виконала (посилаючись на відсутність коштів або внесення до плану), а оскільки мешкати в будинку в якому не працюють інженерні комунікації неможливо співвласники змушені ремонтувати будинок за власні кошти які після

ремонту держава їм не повертає. В зв'язку з тим, що з моменту передачі права власності на багатоповерховий будинок співвласникам, постає питання його належного утримання, що напряму пов'язано з доходами власників квартир які за власні кошти мають вирішувати багато питань що не вирішувались державою як колишнім власником за весь період його експлуатування. А враховуючи те, що більшість власників приватизованого житла не мають постійного доходу, чи він є мінімальним, або він відноситься до категорії малозабезпеченого або пенсіонера постає питання чи спроможне буде, створене відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання утримувати такий майновий комплекс та вирішити питання його капітального ремонту. В зв'язку з чим, постає інша проблема. Так у разі відсутності достатньої кількості коштів, які надали б можливість утримати помешкання особою яка є власником квартири та відрахування певної кількості внесків для здійснення капітального ремонту будинку і інженерних комунікацій особа може втратити за рішенням суду майно. Отже, на нашу думку в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» треба внести норму яка зобов'язала б державу як колишнього власника протягом перших десяти років (з моменту створення ОСББ) здійснити фінансування капітального ремонту будинків та прибудинкової території. Оформити актом факт передачі співвласникам відремонтованого будинку з інженерними комунікаціями та прибудинкову територію. З метою уникнення спорів затвердити сторонами акт розмежування балансової належності комунікацій за технічний стан яких має відповідати ОСББ.

Список бібліографічних посилань

1. Конституція України : закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. Станом на 01.01.2016.
2. Цивільний кодекс України : закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
3. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : закон України : ред. закону від 23.07.2017 № 417-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 29. Ст. 262.
4. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : закон України від 29.11.2001 № 2866-14. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 10. Ст. 78.
5. Про житлово-комунальні послуги : закон України від 26.06.2004 № 1875-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 47. Ст. 514.

Одержано 13.04.2018

УДК 347.61/64;347.91/95

Олег Васильович Синегубов,

декан факультету № 6 Харківського національного університету
внутрішніх справ, доктор юридичних наук, доцент;
ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-6362-3115>

ЗАХИСТ ПРАВ МАЛОЛІТНІХ І НЕПОВНОЛІТНІХ ОСІБ У СУЧАСНИХ УМОВАХ

Захисту прав малолітніх і неповнолітніх осіб у сучасних умовах розвитку українського суспільства держава надає першочергового значення. Зміни до законодавства й ухвалення нових нормативно-правових актів у сфері захисту прав малолітніх та неповнолітніх осіб