

Магдич В.П.

Національна академія внутрішніх справ

МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНСТИТУТУ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ СПІВВЛАСНИКАМИ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

У статті проведено дослідження міжнародного досвіду правового регулювання інституту здійснення права спільної сумісної власності співвласниками багатоквартирних будинків таких країн, як США, Німеччина, Естонія, Литва. Виділено основні відмінності досвіду вказаних країн від вітчизняного. Висвітлюється зародження кондомініумів у міжнародному середовищі та формування нормативно-правової бази, яка у подальшому врегулює питання кондомініумів окремих країн.

Залежно від конкретної країни організаційно-правові форми суб'єктів управління багатоквартирними будинками мають свої індивідуальні назви. У США – це асоціації мешканців будинку, в Німеччині – об'єднання власників житла, в Естонській та Литовській Республіках – квартирні товариства, в Україні – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Усі ці організаційно правові форми об'єднує одна мета – здійснення управління спільним майном у багатоквартирному будинку.

Встановлено, що в міжнародному досвіді правового регулювання інституту здійснення права спільної сумісної власності співвласниками багатоквартирного будинку також наявне таке поняття, як управляюча компанія, яка залежно від країни може призначатися органами муніципалітету або ж самими співвласниками багатоквартирного будинку. Окрім того, так звана управляюча компанія може діяти поряд із суб'єктом управління, який створений співвласниками багатоквартирного будинку. У такому разі співвласники за загальним правилом надають такій управляючій компанії частину повноважень з управління спільним майном багатоквартирного будинку з укладенням відповідного договору.

З досвіду окремих досліджених країн вбачається здійснення управління багатоквартирним будинком без створення співвласниками суб'єкта управління. У такому разі між співвласниками багатоквартирного будинку та управляючою компанією укладається договір про спільну діяльність, на підставі якого управляюча компанія виконує покладені на неї співвласниками права та обов'язки.

Ключові слова: міжнародний досвід, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласник, спільна сумісна власність у багатоквартирних будинках, кондомініум.

Постановка проблеми. Однією із найбільш ефективних форм управління житловим фондом є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Організація ОСББ в сучасних умовах є основним напрямом здійснення реформи управління житловим фондом, зокрема спільного житлового майна [1, с. 33]. Згідно з показниками Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України, за останні три роки (2017–2019) простежується збільшення кількості таких суб'єктів господарювання, як об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Зокрема, станом на 01.01.2017 р. кількість ОСББ становила 26 080. Станом на 01.12.2019 р. кількість ОСББ становила 32 408. Таким чином, за 2017–2019 рр. кількість ОСББ зросла на 6328.

Для успішного здійснення реформування житлово-комунальної сфери необхідно звернутися в тому числі і до міжнародного досвіду, виокремлюючи аспекти, в яких зарубіжний досвід суттєво відрізняється від вітчизняного.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання міжнародного досвіду управління багатоквартирними будинками піднімаються провідними вітчизняними ученими-юристами. Дослідження цієї тематики висвітлено у працях: Н.О Байстрюченка, С.І. Запарі, І.А. Сфіменка, В. Бригілевича, Н. Гури та інших. Проте у наукових публікаціях не здійснювалося порівняння міжнародного досвіду із вітчизняним та не виокремлювались основні відмінності досвіду таких країн, як США, Німеччина, Естонія, Литва, від

вітчизняного досвіду, що і є завданням цього дослідження.

Виклад основного матеріалу дослідження. Спільна сумісна власність у багатоквартирних будинках різних країнах світу регулюється відповідними законодавчими актами з використанням терміна «кондомініум» (від лат. “con” – разом і “dominium” – володіння) – «співволодіння, спільне володіння». Така форма власності поширена в країнах ЄС та США. Досить часто використовується і скорочений варіант «кондомініум» – «кондо» (від англ. condo).

Кондомініум – це форма власності, яка полягає у володінні житловим або нежитловим приміщенням поряд з усіма іншими співвласниками будинку. Аналогом кондомініума в Україні є так звана спільна сумісна власність у багатоквартирних будинках (приміщення загального користування, земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок, прибудинкова територія будинку).

Ідея кондомініуму зародилася в часи Стародавнього Риму, в якому існували закони, що дозволяли громадянам володіти окремими житловими приміщеннями в міських «багатосімейних» будинках. У Середньовіччі кондомініуми існували в Європі, в основному в німецьких містах-фортецях, що були притулком від нападів ворогів у міжусобних війнах. Після Середньовіччя ідея загальної власності не виникала аж до початку ХХ ст., коли кондомініуми почали з'являтися у західній Європі, що зумовлено дефіцитом землі в містах. Потім цей спосіб управління житлом поширився на країни Латинської Америки й Пуерто-Ріко, де в 1951 р. були прийняті закони, що створили правові межі для кондомініумів як частини житлової та фінансової галузі. Відповідний закон Пуерто-Ріко був покладений в основу закону про кондомініум, прийнятого Конгресом США в 1961 р. Після цього кондомініуми як тип житлових комплексів, у яких одночасно присутня приватна власність на квартири й нежитлові приміщення і спільна часткова власність на місця загального користування, отримали поширення в багатьох країнах світу. Найбільш істотну частину житлового фонду кондомініуми становлять у США й Мексиці, також вони поширені в країнах західної Європи. З початку дев'яностих років минулого століття кондомініуми з'явилися в країнах колишнього соціального блоку: Польщі, Угорщині, Словенії та інших, а також у країнах СНД [2, с. 104].

Системи управління кондомініумами, у різних країнах світу та в Україні досить схожі.

Правові питання щодо кондомініума в США регулюються на федеральному рівні та надалі визначаються муніципальними постановами.

У США для управління будинком створюються асоціації мешканців будинку або залучається управляюча компанія. Для управління асоціацією обирається рада і президент ради, такі органи управління також вирішують покладені на них завдання щодо обслуговування будинку. Радою здійснюється розроблення правил та положень, яким мають слідувати всі мешканці будинку. Власники квартир щомісячно сплачують фіксовану плату, за яку будинок ремонтується, здійснюється прибирання його території, оплачуються інші послуги (світло, вода тощо), витрачені на загальнобудинкові потреби.

У процесі продажу житла у США досить часто продавці використовують кондомініуми як перевагу такого житла, прямо зазначаючи про це у відповідних оголошеннях, оскільки під час покупки житла його власник набуває статусу члена асоціації власників житла та наділяється відповідними правами, такими як: право голосу в усіх внутрішніх питаннях, участь у діяльності асоціації, право вибору управляючих організацій, вплив на ціну та якість отриманих послуг. Власність кондомініуму, як правило, передбачає постійне володіння однією одиницею житла на земельній ділянці.

Правила в асоціації є важливою умовою здійснення належного управління такою організацією, оскільки надають можливість доповнювати положення нормативно-правових актів. Правила та положення можуть бути доповнені або змінені радою асоціації шляхом голосування. Цими правилами визначаються: порядок користування та обмеження щодо використання спільного майна, вирішення суперечок, встановлення розміру плати за користування паркінгом, штрафні санкції (грошові стягнення). Слід відзначити, що правила у кожній окремій асоціації мають індивідуальний зміст та залежать від потреб та інтересів асоціації мешканців будинку. Саме за допомогою правил асоціації та співвласники кондомініуму борються з проблемами в багатоквартирному будинку.

Окремо слід відзначити, що індивідуальність таких правил може мати як позитивний, так і негативний вплив на мешканців асоціації. Саме тому перед здійсненням купівлі або оренди житла в такій асоціації майбутнім власникам або користувачам житловим приміщенням необхідно ознайомлюватися з цими правилами, скільки у разі їх недотримання можуть слідувати відповідні санкції. Такі санкції у кожній асоціації мешканців будинку можуть бути різними.

Федеративна Республіка Німеччина (ФРН)

Окремими законами, які регулюють питання кондомініуму у Німеччині, є Федеральний закон «Про право власності на житло» та Цивільний кодекс ФРН.

Відносини домовласників між собою можуть регулюватися також угодою, яка може передбачати відповідне положення для доповнення Федерального закону.

У Німецькій Демократичній Республіці (НДР) житловий фонд (як і нежитловий) і земельний фонд перебували в державній власності. Держава інвестувала кошти в житловий сектор, здаючи квартири населенню, забезпечувала громадян мінімальними житловими умовами. Підприємства комунального господарства здійснювали технічне обслуговування та ремонт будинків.

Договір про об'єднання Німеччини (приєднання НДР і західного Берліну до ФРН) 1990 року визначив розподіл землі та нерухомого майна між федеральним, регіональним і місцевим рівнем. У ньому містилося окреме положення про житловий фонд. Згідно з цим положенням житловий фонд підлягав негайному переданню у відання муніципалітетів, які переводили його в управління муніципальним житловим компаніям або житловим кооперативам. Реалізація цього акту відбувалася через нотаріальний договір про передачу. Положення про передачу житла муніципалітетам не стосувалося питань про позовні претензії колишніх власників. Питання повернення нерухомості колишнім власникам і, відповідно, компенсації за приватну власність у Німеччині регулюється спеціальними законами, що розглядають житловий фонд виключно з погляду реституції.

Таким чином, на початку 90-х років управління житловим фондом у громадах, муніципалітетах почали здійснювати житлові або житлово-будівельні компанії, які мають статус товариств з обмеженою відповідальністю (GmbH). Їм були передані у власність такі об'єкти нерухомості, як земельні ділянки (прибудинкові території), будівлі, споруди тощо. Самі підприємства є дочірніми підприємствами муніципалітетів.

Подібні підприємства працюють самостійно під контролем муніципалітету, який представлений в органах управління підприємством – у наглядовій раді з правом вирішального голосу. Перевага цієї форми в тому, що господарська організація підприємства відносно незалежна від адміністративних структур [3, с. 57].

Членами об'єднання власників житла у Німеччині є фізичні і юридичні особи – власники житло-

вих і нежитлових приміщень у будинку. Управління будинком (спільною власністю) покладається на власників квартир (приміщень) та адміністратора (голову). Для допомоги адміністратору у вирішенні питань управління майном співвласниками (за необхідності) може бути призначено адміністративно-консультативну раду. Складається така рада з голови та двох співвласників.

Принцип організації загальних зборів членів об'єднання у Німеччині є тотожним українському, загальні збори є вищим органом, скликаються не рідше одного разу на рік (а у виняткових випадках такі збори можуть бути скликані позачергово). До основних повноважень загальних зборів належить: обрання ради мешканців (адміністратора), призначення або відкликання (розірвання договору) з управляючим, рішення щодо реконструкції чи ремонту спільного майна будинку тощо. Кількісно рада складається з трьох власників житла, одним з яких є голова (адміністратор).

Поряд із адміністрацією будинку, склад якої було обрано на загальних зборах, управління може здійснювати й управляюча компанія на договірних засадах. Загальні збори скликає адміністратор або управляюча компанія, згідно з нормами закону та договором на управління. У разі ухилення управляючим або адміністратором від обов'язку скликання загальних зборів такі збори можуть бути скликані 1/4 власників будинку із зазначенням мети та підстав. Питання про залучення управляючої компанії вирішується на загальних зборах більшістю голосів.

Якщо власники на загальних зборах прийняли рішення простою більшістю голосів, то власники, які не голосували на загальних зборах, не звільняються від виконання відповідних протокольних рішень.

Однією із особливостей Федерального закону Німеччини «Про право власності на житло» є наявність права співвласника на частину доходу від спільного майна, що відповідає його частці. Одночасно наслідком невиконання домовласником/ домовласниками своїх обов'язків може бути санкція у вигляді відчуження домоволодіння боржника. Зокрема, у разі прострочення домовласником більш як на три місяці виконання свого обов'язку зі сплати податків і витрат у сумі, що перевищує 3% від сукупної вартості його житлового приміщення, до власника може бути застосовано іншими власниками санкцію у вигляді відчуження домоволодіння такого боржника (співвласника).

Підставою для звернення до суду з позовом про примусове відчуження нерухомості боржника

та його виселення є рішення власників приміщень у багатоквартирному будинку про примусове відчуження домоволодіння боржника. Якщо судом буде прийнято рішення про відчуження майна та виселення боржника, то таке майно передається до відповідного аукціону для подальшого продажу.

Такого роду нормативно-правове регулювання надає повноваження співвласникам ініціювати відчуження майна боржника, так само, як і мотивує усіх співвласників вчасно виконувати покладені на них обов'язки зі сплати усіх платежів, які пов'язані і є похідними від їхнього майна.

Окрім того, власник домоволодіння у деяких випадках позбавляється права голосу на загальних зборах. До таких випадків належить: 1) укладення з таким власником угоди, яка стосується управління спільною власністю; 2) врегулювання питань щодо відкриття або закриття правового спору інших співвласників із ним.

Естонська Республіка

Окремої уваги завдяки активності розвитку та багатогранному публічному обговоренню питань кондомініуму заслуговує Естонія. У цій країні діють квартирні товариства, аналоги ОСББ в Україні. Внутрішня система управління квартирних товариств є тотожною з вищевказаними країнами.

Членами квартирних товариств є особи, які є власниками та співвласниками приміщення. Право голосу на загальних зборах мають ті власники, відомості про яких внесено до відповідної книги. На підставі вказаної книги формуються списки осіб, які мають право голосу на загальних зборах. За загальним правилом, одна квартира – один голос, якщо статутом не передбачено інше. У разі, якщо співвласників приміщення декілька, голос на загальних зборах враховується тільки один.

Відсутність консенсусу між співвласниками приміщення щодо певного питання, винесеного на загальні збори квартирних товариств, ставить співвласників у незручне становище. Зумовлюється це тим, що з одного або декількох питань порядку денного у співвласників однієї квартири можуть виникати різні бачення щодо правильності вирішення поставлених питань. Водночас співвласники приміщень наділені правом передручати власний голос на зборах квартирних товариств. Вказане право не обмежується членством у товаристві. Довіреностями можуть уповноважувати й інших осіб, які не є членами товариства. Вимог щодо нотаріального посвідчення таких документів немає. Це можливо сприймати і як позитивні та прогресуючі зміни, що полегшують

волевиявлення добросовісних членів товариства, і як певну недобросовісну зацікавленість здійснювати різного роду фальсифікації таких документів, оскільки у працівників правління товариства відсутні спеціальні знання для здійснення перевірки таких довіреностей. Але у разі виявлення правлінням фальсифікацій таких документів винні особи можуть нести відповідальність згідно із законодавством Естонії.

Поряд із квартирними товариствами в Естонії активно здійснює діяльність союз квартирних товариств.

Згідно з офіційним сайтом союзу квартирних товариств Естонії, до функцій такого союзу належить: надання юридичних і бухгалтерських консультацій, видання журналу "Elamu" (від ест. «elamu» – дім/житло) – 4 номери на рік (безкоштовно для членів союзу квартирних товариств Естонії), проведення навчання та видача дипломів професійних керівників квартирних товариств. Журнал "Elamu" виходить із 1995 р. на російській та естонській мовах. Основною місією його є допомога товариствам в управлінні й обслуговуванні власних будинків [4].

У публікаціях журналів за 2018–2019 рр., поміж іншого, висвітлюються такі теми, як: реконструкція будинків, вирішення внутрішніх конфліктів та питань, пов'язаних із паркуванням авто біля будинку. Періодично у журналі відображаються і консультації юристів щодо діяльності квартирних товариств та можливі зміни до профільного закону.

Наявність союзу квартирних товариств Естонії та видання журналу "Elamu" підвищує рівень обізнаності як керівників квартирних товариств, так і всіх небайдужих співвласників будинків, що надає можливість співвласникам усвідомити особливості роботи такого товариства, його складнощі та завдання на шляху до розвитку. Окрім того, такий союз є генератором ідей зі вдосконалення як законодавства Естонії, так і інших країн світу.

Литовська Республіка

Міжнародний досвід правового регулювання інституту здійснення права спільної сумісної власності співвласниками багатоквартирного будинку та практика висвітлених країн світу мало в чому відрізняються, хоча простежується певна індивідуальність досвіду кожної країни у питаннях регулювання інституту права спільної сумісної власності у багатоквартирних будинках. Не є винятком і Литва.

У Литві близько 97% житлового фонду перебуває у приватній власності. Фактично Литва, як і більшість постсоціалістичних держав, – це кра-

іна власників, а не орендарів. Тільки 3% фонду – у державній або комунальній власності, фактично це орендований соціальний фонд. Ринок орендованого житла, відповідно, також не досить розвинений (особливо порівняно зі «старими» державами-членами ЄС, де 20–30% усього житлового фонду – орендоване житло).

У 1995 році було прийнято Закон «Про товариства власників багатоквартирних будинків», у якому встановлено, що власники самостійно можуть управляти своїм спільним майном: 1) організувавши житлове товариство або 2) уклавши договір спільної діяльності.

Товариство (об'єднання) власників багатоквартирного будинку, згідно із законом, – це некомерційна організація, що здійснює загальні права, обов'язки і відстоює спільні інтереси власників квартир і приміщень цього будинку, що виникають у зв'язку з користуванням, доглядом і наглядом за об'єктами загального користування багатоквартирного будинку та управлінням земельною ділянкою, відведеною відповідно до законодавчих актів.

Товариство не має права засновувати підприємства і займатися іншою діяльністю, яка не має стосунку до користування, управління, догляду та нагляду за об'єктами загального користування багатоквартирного будинку та відведеної земельної ділянки [3, с. 65].

Правове регулювання у багатоквартирних будинках Литви, крім інших нормативно-правових актів, регулюється і Цивільним кодексом Литовської Республіки та іншими нормативно-правовими актами.

Управління житлом здійснюється як за допомогою житлового товариства (юридичної особи), так і без створення такого товариства, на підставі договорів про спільну діяльність. Такі договори укладаються між власниками приміщень багатоквартирного будинку та управителем нерухомого майна.

Укладення договору про спільну діяльність може здійснюватися співвласниками будинку без створення юридичної особи – житлового товариства. У разі, якщо співвласники не приймають рішень про створення житлового товариства або про залучення управляючої компанії органами місцевого самоврядування, такому багатоквартирному будинку автоматично призначається управитель. А під час реєстрації співвласниками житлового товариства у передбаченому законом порядку управляюча компанія, що здійснювала свої функції з управління будинком, складає свої повноваження з управління, передаючи усі доку-

менти на будинок новоствореному товариству власників житла.

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі.

Досліджений міжнародний досвід правового регулювання інституту спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку є схожим у різних країнах та мало чим відрізняється від вітчизняного досвіду та законодавства України.

Аспектами, в яких досвід Німеччини суттєво відрізняється від українського, є: 1) наявність права у співвласника на частку доходу від використання спільного майна у багатоквартирному будинку Німеччини; 2) жорсткі санкції щодо співвласників, які ухиляються від оплати загальнообов'язкових платежів, щодо утримання спільного майна у багатоквартирному будинку (такою санкцією є відчуження приміщення боржника (співвласника) багатоквартирного будинку в Німеччині).

У досвіді США порівняно із вітчизняним досвідом простежується розповсюдженість в асоціаціях мешканців багатоквартирних будинків правил та положень, які можуть бути доповнені або змінені радою асоціації шляхом голосування. У разі недотримання таких правил можуть слідувати відповідні санкції. Такі санкції у кожній асоціації мешканців будинку можуть бути різними.

Відмінностями досвіду Естонії порівняно з вітчизняним є: 1) наявність у співвласника на загальних зборах квартирних товариств Естонії лише одного голосу, незалежно від кількості співвласників приміщення (одна квартира – один голос); 2) наявність права передоручати повноваження участі і голосування на загальних зборах (без нотаріального посвідчення такого доручення); 3) високий рівень розвитку союзу квартирних товариств Естонії порівняно з вітчизняними асоціаціями об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Відмінностями досвіду Литви від вітчизняного є: 1) наявність у власника квартири спільної часткової власності на спільне майно будинку (підвал, дах, коридори тощо); 2) право співвласників на укладення прямого договору про спільну діяльність з управляючою компанією, без створення житлового товариства (юридичної особи); 3) підготовка професійних керівників квартирних товариств.

Наведені дослідження можуть бути базою для проведення подальших розвідок питань інституту спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку.

Список літератури:

1. Байстріюченко Н.О. Організаційно-економічні передумови удосконалення управління багатоквартирним будинком / Н.О. Байстріюченко. // *Вісник СумДУ*. 2015. № 4. С. 33–42.
2. Єфменко І.А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом / І. А. Єфменко. // *Вісник Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого*. Серія: Економічна теорія та право. 2010. № 3. С. 104–112.
3. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, фінансово-правові аспекти / [В. Бригілевич, Н. Гура, О. Щодра та ін.]. Львів: Папуга, 2013. 230 с.
4. Журнал "Elamu" [Електронний ресурс] // EKÜL. 2019. Режим доступу до ресурсу: <https://ekyl.ee/ru/ajakirielamuRUS> (дата звернення: 17.05.2020).

Mahdych V.P. INTERNATIONAL EXPERIENCE OF LEGAL REGULATION OF THE INSTITUTION OF EXERCISE OF THE RIGHT OF JOINT MUTUAL OWNERSHIP BY CO-OWNERS OF A MULTIPLE-DWELLING BUILDING

The article dwells on the international experience of legal regulation of the institution of joint ownership of co-owners of multiple-dwelling buildings in countries such as the United States of America, Germany, Estonia, Lithuania. The main differences between the experience of these countries from the domestic one were highlighted. The origin of condominium in the international environment and the formation of the regulatory framework that will further regulate the issue of condominiums of separate countries is outlined.

Depending on the specific country, the organizational and legal forms of management subjects of multiple-dwelling buildings have their own individual names. In the United States of America, it is co-owners associations, in Germany it is a house owners associations, in the Republic of Estonia and Lithuania it is co-owners multiple-dwelling building's association, and in Ukraine it is an association of a multiple-dwelling building co-owners. All these organizational and legal forms are united by one goal – exercise the management of common property in a multiple-dwelling building.

It is established that in the international experience of legal regulation of the institution of joint co-ownership by multiple-dwelling building co-owners, there is also such a concept as a management company, which, depending on the country, may be appointed by municipal bodies or multiple-dwelling building co-owners. In addition, the so-called management company can operate alongside the management entity created by the co-owners of the multiple-dwelling building. In this case, the co-owners, as a rule, give such a management company part of the authority to manage the common property of a multiple-dwelling building by signing a contract.

From the experience of some of the studied countries, it is recommended to exercise the management of a multiple-dwelling building without the creation by co-owners of the subject of management. In this case, a joint venture agreement is signed between the co-owners of the multiple-dwelling building and the management company, on the basis of which the management company fulfills the rights and obligations assigned to it by the co-owners.

Key words: international experience, association of multiple-dwelling building co-owners, co-owner, joint mutual ownership in multiple-dwelling buildings, condominium.