

## ЦИВІЛЬНЕ ТА ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО І ПРОЦЕС

УДК 349.444:347.471.032:347.453

**В. В. Калюжна**  
аспірант кафедри цивільного права  
Запорізького національного університету

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ  
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЯК ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ ОСОБЛИВОГО ВИДУ**

**Постановка проблеми.** Житлова сфера останнім часом зазнала істотних змін. Відбулася переорієнтація особливостей управління, обслуговування, утримання багатоквартирних будинків. На зміну ЖЕКам, ВРЕЖО, ЖЕУ та ін. прийшли об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ). Регулювання питань правового статусу ОСББ покладено загалом на відповідний Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1].

Залучення їх у відповідні правовідносини відбулося достатньо швидко, зокрема, завдяки Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [2], яким передбачено можливість вибору співвласниками багатоквартирного будинку декількох варіантів вирішення питань утримання й обслуговування їх будинку та допоміжних приміщень, об'єктів інфраструктури, – самостійно, шляхом створення ОСББ або призначення керуючої компанії органами місцевого самоврядування.

Та попри визначення в зазначених законах основних положень правового статусу ОСББ, питання правової природи, сутності відповідної організаційно-правової форми залишилася поза увагою багатьох науковців. У тих дослідженнях, з якими нам довелося ознайомитися, йшлося здебільшого або про загальні питання правового статусу цього об'єднання (як юридичної особи, некомерційного товариства тощо), особливості створення та діяльності, питання взаємодії ОСББ із керуючими компаніями на прикладі досвіду окремих закордонних країн, про особливості надання комунальних послуг співвласникам квартир багатоквартирного будинку, які увійшли до ОСББ. Вивчалися особливості ОСББ як специфічного суб'єкта, юридичної особи, яка має вирішити низку питань у житловій сфері суспільних відносин.

Саме увага, яка приділена цьому суб'єкту цивільних правовідносин у житловій сфері законодавцем, дозволяє нам зробити акцент на сутності,

правовій природі, особливостях даної юридичної особи особливого виду.

Без чіткого усвідомлення цих теоретичних питань практичне вирішення проблем у процесі правозастосування буде позбавлене необхідної чіткості, обґрунтованості, виваженості.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** На загальнотеоретичному рівні питання цивільно-правового статусу особи вивчали провідні вчені-цивілісти, зокрема: В. Борисова, А. Гриняк, В. Кочин, А. Коструба, О. Кохановська, Н. Кузнєцова, Р. Майданик, Є. Мічурін, І. Кучеренко, В. Луць, В. Примаєв, Є. Харитонов, І. Спасибо-Фатеева, С. Сліпченко, Р. Стефанчук, Р. Шишка й ін.

У сфері житлових правовідносин варто виділити праці М. Галянтича, Г. Коваленко, О. Сурженко, К. Кацюби, Г. Цирфи, Ю. Браславець, В. Сергієнко й ін., окремі з яких присвячені дослідженню різних питань створення та функціонування, цивільно-правовому регулюванню діяльності ОСББ.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, яким присвячується стаття.** ОСББ є свого роду *terra incognita* для більшості українців. Така ситуація пояснюється тим, що управління житлом та його утриманням, яке здебільшого відносилось до державного житлового фонду, мало відомчий характер і майже не стосувалось сфери цивільного права. Приватизація державного житлового фонду стала підставою для зміни власників, на яких, згідно із приписами Цивільного кодексу (далі – ЦК) України, мав лягти тягар утримання власності (ст. 322 ЦК України). Відповідно до законів формальної логіки, тягар утримання й управління – різні речі, до того ж правовий режим об'єктів, які не перейшли у власність конкретних власників безпосередньо (з наданням відповідних правоустановчих документів), залишався тривалий час невизначеним.

Своє дослідження ми присвятили виявленню специфіки правового статусу ОСББ, ґрунтуючись вдночас на детермінантах, яким, на нашу думку,

приділялася недостатня увага за відсутності глибоких монографічних досліджень із даної тематики.

Ми припускаємо, що такими детермінантами є: наявність спільної власності (житлового будинку, допоміжних об'єктів, зовнішніх стін споруди, сходинок, гардеробних, ліфтних тощо) і потреба її утримувати (матеріально), обслуговувати (фізично, тобто вживати заходів для підтримання в стані, в якому об'єкт здатен задовольняти потреби користувачів, гарантувати безпеку), управляти нею; вступати у правовідносини із третіми особами (йдеться про представницьку функцію особи чи органу, на які покладаються відповідні повноваження). Такими є: власність і потреба в здійсненні представництва безпосередньо співвласниками за їхньою згодою або ж за допомогою суб'єкта-фікції, який у цивілістиці дістав назву «юридична особа».

Отже, правосуб'єктність ОСББ мала б визначатися тими завданнями, про які йшлося вище, та об'ємом повноважень, покладених на нього співвласниками (з обмеженнями і приписами, закріпленими нормативно законодавцем у відповідних актах), специфічним режимом майна, яке перебуває в спільній власності.

Попри нашу впевненість в обґрунтованості такого підходу, який нам здається достатньо переконливим, оскільки нами під таким кутом розглядається правовий статус ОСББ вперше, допускаємо, що такий підхід, на думку інших науковців, може бути дискусійним.

Зазначаємо, що саме упущення тих аспектів, детермінант, які ми вважаємо основоположними в досліджуваному питанні, і призводить до наявності прогалин, недоліків та суперечностей у законодавстві, а отже, спричиняє проблеми правозастосування. У більшості юристів-практиків спрацьовує асоціативний ряд, згідно з яким майно, передане юридичній особі, змінює його режим (чи, правильніше сказати, власника, яким стає сама юридична особа).

Основне призначення ОСББ полягає не стільки в тому, щоб наділити його правомочностями власника, скільки в тому, щоби вирішити питання спільного володіння, утримання, управління спільним майном співвласників квартир багатоквартирних будинків. Співвласник, ставши учасником ОСББ, не втрачає права на спільну власність, остання лише перебуває на балансі (в управлінні) ОСББ. Утримання спільної власності залишається обов'язком кожного зі співвласників. Така позиція підтверджується наявністю обов'язку в кожного зі співвласників брати участь в утриманні, сплачувати внески на утримання спільної власності тощо.

**Постановка завдання.** Окресливши гіпотезу, на якій базується наше дослідження, ми маємо на-

мір або підтвердити, або спростувати її, тим самим з'ясувавши сутність та правову природу явища під назвою «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», правовий статус ОСББ як суб'єкта цивільних правовідносин.

Маємо на меті пізнання правового статусу ОСББ не стільки з погляду позитивного права, яке забезпечує його правове регулювання, скільки крізь призму усвідомлення завдань, які ОСББ має виконувати у зв'язку з потребою у вирішенні питань спільного управління житловим будинком, допоміжними приміщеннями, об'єктами інфраструктури, земельної ділянки, прибудинкової території тощо, ступеня ефективності такого правового впливу через встановлення правового статусу ОСББ, правового регулювання його функціонування.

**Виклад основного матеріалу.** Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» у початковій версії 2001 р. мав низку недоліків, які вносили плутанину та непорозуміння в усвідомлення сутності та правового статусу ОСББ. Так, у початковій редакції зазначений Закон містив визначення ОСББ як юридичної особи, створеної власниками для сприяння використанню їхнього власного майна й управління, утримання і використання неподільного та загального майна [1].

Метою створення ОСББ декларувалися забезпечення і захист прав *його членів*, дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, *забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів*, передбачених законодавством та статутними документами.

У тексті документу йшлося то про власників, то про *членів об'єднання*; житловий багатоквартирний будинок називався *житловим комплексом* (ст. 4 Закону), а спільне майно – *неподільним та загальним* (ст. 1 Закону). Ці недоліки усунені Законом № 417–VIII (417–19) від 14 травня 2015 р.

У початковій редакції ОСББ визнавалося неприбутковою організацією, тоді як у ст. 85 ЦК України передбачалося існування неприємницького товариства. Закріплювалася можливість ОСББ здійснювати господарську діяльність для забезпечення *власних потреб* (тим самим укорінюючи концепцію «самостійності» юридичної особи, відокремленості її інтересів та майна від інтересів та майна її учасників (засновників) – *В. К.*) безпосередньо або шляхом укладення договорів із фізичними чи юридичними особами.

Саме на основі такого підходу закріплювалося, що «об'єднання відповідає *за своїми зобов'язаннями* коштами і майном об'єднання, *від свого імені* набуває майнові і немайнові права й обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді» (ст. 4 Закону).

Нехтування розумінням основного призначення ОСББ як товариства, яке створюється не з метою досягнення власної мети юридичної особи (як самостійної особи), а як товариства, яке має задовольняти потреби й інтереси співвласників квартир житлового багатоквартирного будинку, мало результатом подібне формулювання правового статусу ОСББ у початковій редакції Закону.

У редакції Закону від 14 травня 2015 р. вже йшлося про мету функціонування об'єднання – здійснення 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, виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання.

У ч. 8 ст. 4 останньої редакції Закону 2017 р. збережено концепцію «юридичної особи», закріплено, що «об'єднання відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права й обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників».

Тут, як зазначалося нами раніше, постає низка цілком логічних, прагматичних питань: які мають на увазі самостійні зобов'язання даної юридичної особи, відмінні від інтересів співвласників квартир багатоквартирного будинку, яке майно даної юридичної особи? У ч. 10 ст. 4 Закону вже чітко закріплено: «Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю. (Ст. 4 доповнено ч. 10 згідно із Законом № 417-VIII (417-19) від 14 травня 2015 р.)» [1].

Отже, наявна дилема: якщо майном ОСББ є внески, передані співвласниками квартир у власність ОСББ для виконання завдань ОСББ, то яким чином майно, яке придбане на внески співвласників, юридично вже є майном юридичної особи і водночас знову визнається спільною власністю співвласників квартир багатоквартирного будинку?

Відповідь вбачаємо доволі прозору й ясну – сам законодавець перебуває в полоні «концепції юридичної особи» й «інтуїтивного» розуміння того, що насправді основне призначення такого ОСББ мало б полягати у виконанні функції представництва інтересів співвласників квартир багатоквартирних будинків.

У конкретному випадку не може бути жодних власних інтересів ОСББ як самостійної юридичної особи, відмінних від спільних інтересів співвласників (особливо що стосується спільного майна) квартир багатоквартирного будинку. Не може бути самостійного майна юридичної особи, не

приналежного його учасникам (співвласникам), із чим погоджуються і сам законодавець та судова система України.

В одній зі статей нами вже наводилася постановка Верховного Суду України, в якій підтримана позиція, що ОСББ лише виконує діяльність із забезпечення інтересів власників квартир та іншої спільної власності власників квартир багатоквартирного будинку (справа № 910/13384/17) шляхом управління, утримання й обслуговуванню будинку.

Цікавим у цьому сенсі є досвід Іспанії, де питання функціонування спільноти власників (Comunidad de Propietarios) вирішується шляхом встановлення правового режиму майна (спільної власності співвласників квартир багатоквартирного будинку) на основі закону De propiedad ad horizontal [4], який дозволяє організувати співвласників спільного і роздільного майна, а також забезпечити обслуговування нерухомого майна, яке перебуває в спільній (колективній) власності (законодавством України колективна форма власності не передбачена – В. К.).

Визнання ОСББ юридичною особою, яка хоч і має загальні її ознаки, але зі своїми особливостями, є досить умовним. Ця специфіка проявляється спершу в тому, що сам законодавець у ЦК України жодного разу не згадує про такий її вид у главі ЦК, присвяченій юридичним особам, і надає визначення ОСББ у ст. 385 гл. 28 ЦК України, а питанням, які стосуються особливостей створення, функціонування, правового режиму спільного майна взагалі відведено окремий Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Зважаючи на обмеження сфери інтересів такої юридичної особи задоволенням інтересів співвласників квартир багатоквартирних будинків; специфікою учасників (суто співвласники квартир багатоквартирного будинку), почасти навіть проти їхньої волі (автоматично чи навіть проти волі особи, лише через те, що особа є співвласником квартири, яка входить фізично в конструкцію будівлі багатоквартирного будинку); неможливістю виходу із членів ОСББ (лише шляхом відчуження своєї власності), специфікою правового режиму спільного майна; ґрунтуючись на потребі в представництві співвласників перед третіми особами в межах, які забезпечують інтереси співвласників, утримання й обслуговування житлового будинку; відсутність на меті отримання прибутку, який підлягав би розподілу між співвласниками, з'являється чітке усвідомлення того, що ми маємо справу не зі звичайною юридичною особою, а юридичною особою особливого типу, чи, правильніше сказати, особою, яка має лише їй притаманні риси.

Наведені нами аргументи наближають нас до усвідомлення однієї з теорій юридичної осо-

би, ідеться про *теорію персоніфікованої цілі* (А. Бринц, Є.-І. Беккер). Згідно з основною ідеєю цієї теорії, юридична особа створюється для управління майном як персоніфікованої мети, яка виправдовує її існування.

Тлумачення цієї теорії дозволяє визначити юридичну особу як триваючий стан керування майном, відділеним від іншого майна [5, с. 224].

Особисто ми не є цілковитими прибічниками зазначеної теорії, оскільки і наукою, і позитивним правом, і практикою доведено, що умовність під назвою «юридична особа» довела своє право на існування та сприяє цивільному обороту. Водночас аргументи А. Бринца дозволяють глибше пізнати й усвідомити сутність та правовий статус юридичної особи, одним із видів якої, безумовно, є ОСББ. Так, А. Бринц був переконаний, що лише люди є особами, а сама юридична особа є фікцією, чучелом на городі (*Vogelscheuche*); що під час створення юридичної особи відбувається виділ майна, використання якого можливе лише шляхом досягнення певної мети. Тому виникає не фіктивна особа, а цільове майно, чи «майно мети» (*Zweckvermogen*) [6]. У німецькій цивілістиці ця теорія згодом була вдосконалена Відеманом, який розглядав юридичну особу вже як організований спеціальний фонд (*die juristische Person ist ein organisiertes Sondervermogen*) [7, с. 8].

Згідно з теорією фікції, Рудольф фон Ієринг став ідеологом «теорії інтересу». Її сутність зводиться до того, що права й обов'язки юридичної особи в реальності належать тим особам, які фактично використовують майно й отримують від того вигоду. Їхній спільний інтерес і уособлює юридична особа. Юридична особа є технічним утворенням, яке використовується для технічного відділення спеціального фонду (майна) й обмеження відповідальності [8, с. 213].

Щоправда, у сучасній німецькій цивілістичній доктрині актуальний підхід до сутності юридичної особи як *das ideale Ganze* (ідеального цілого) [9, с. 52], що є, по суті, відродженням ідеї Савіньї.

У Сполучених Штатах Америки (далі – США) правовий статус товариства власників майна (*property owners' association (POA)*) пов'язується з ухваленням *Davis-Stirling Act 1985 p. (The Davis-Stirling Common Interest Development Act – Закон про розвиток спільних інтересів «Дейвіса-Стірлінга»)* – частини Цивільного кодексу штату Каліфорнія, який регулює управління кондомініумами, функціонуванням кооперативів та спільнот розвитку (§ § 4000–6150) [10].

Дане організаційно-правове утворення називають об'єднанням власників нерухомості, які є приватною асоціацією (організацією), яка може створюватися будівельною організацією (первісним власником житла) для управління майном,

продажу приміщень у житловому комплексі. Будь-який покупець має стати членом даної організації і дотримуватися її Статуту.

Американські вчені розглядають РОА як квазіурядовий суб'єкт, або міні-уряд, який сприяє співвласникам у задоволенні їхніх житлових потреб. РОА реєструються як домовласницькі асоціації та підпадають під дію штатних законів, які регулюють некомерційні корпорації й асоціації власників житла. Ідеться про Закон про некомерційні взаємовигідні корпорації (*Non profit mutual benefit corporation*) (ч. 3 (з § 7110) р. 2 р. 1 Кодексу корпорацій [11].

Відповідно до означених актів, загальними зборами або правлінням може передбачатися навіть система штрафів за порушення дисципліни (§ 5850). Згідно із приписами зазначених норм, у США основна ідея цих актів – надання широкого кола повноважень для автономного вирішення питань діяльності РОА. Водночас дозволяється наймати керуючі компанії для виконання обов'язків асоціації. Ці компанії можуть надавати три види послуг залежно від об'єму наданих повноважень (лише фінансові послуги, повне управління й управління на місці).

**Висновки.** У результаті аналізу норм чинного законодавства України та низки закордонних країн, які забезпечують правове регулювання правового статусу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, можна дійти висновку, що по суті та за призначенням ОСББ в Україні має риси, притаманні громадській організації (проте дія Закону України «Про громадські об'єднання» не поширюється на невідприємницькі товариства, створені на основі інших законів, у даному разі Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»); є юридичною особою, невідприємницьким товариством, яке має персоніфіковану мету свого функціонування – забезпечення реалізації інтересів співвласників квартир багатоквартирного будинку, зокрема шляхом управління, утримання, обслуговування (спільного майна співвласників ОСББ) на основі делегування повноважень ОСББ, окремих повноважень представницького характеру також.

Подальші наукові розвідки з даної тематики, напевно, мають стосуватися змісту й об'єму делегованих повноважень щодо управління спільним майном ОСББ, поглиблення ступеня правового регулювання правового режиму такого майна, підстав та змісту сервітутів, якими обмежуються права власників квартир багатоквартирного будинку для потреб ремонту й обслуговування спільного й іншого майна на основі принципу справедливості як основоположної засади цивільного законодавства України.

### Література

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 10. Ст. 78.
2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. Відомості Верховної Ради України. 2015. № 29. Ст. 262.
3. Постанова Верховного Суду України від 24 липня 2018 р. у справі № 910/13384/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75501089>.
4. De propiedad ad horizontal: LEY 49/60 (21 de Julio 1960). URL: <https://www.comunidades.com/wp-content/uploads/2010/12/ley-de-propiedad-horizontal-comunidades.com1.pdf> (дата звернення: 30.11.2018).
5. Цивільне право України: підручник: у 2 ч. / за ред. Р. Шишки (кер. авт. кол.). Ч. 1: Загальна частина. К.: Ліра-К, 2018. 736 с.
6. Brinz A. Lehrbuch der Pandekten. Bd. I. § § 60, 61. S. 196 ff. URL: [https://repositorium.ub.uni-osnabrueck.de/bitstream/urn:nbn:de:gbv:700-201001304613/1/ELibD64\\_song.pdf](https://repositorium.ub.uni-osnabrueck.de/bitstream/urn:nbn:de:gbv:700-201001304613/1/ELibD64_song.pdf).
7. Wiedemann. Juristische Person und Gesamthandels Sondervermögen, WM, Sonderbeilage № 4/1975 S. 8; ders., Gesellschaftsrecht, Bd. I, S. 195 ff.
8. Jhering Rudolf. Geist des römischen Rechts auf den verschiedenen Stufen seiner Entwicklung, Teil 3, 5. Aufl., Leipzig 1906, Neudruck Darmstadt 1968 (zitiert als Jhering, Geist des römischen Recht III). S. 22. URL: [https://repositorium.ub.uni-osnabrueck.de/bitstream/urn:nbn:de:gbv:700-201001304613/1/ELibD64\\_song.pdf](https://repositorium.ub.uni-osnabrueck.de/bitstream/urn:nbn:de:gbv:700-201001304613/1/ELibD64_song.pdf).
9. Song Ho-Young: Die Verselbständigung der juristischen Person im deutschen und koreanischen Recht. Osnabrück: Univ.-Verl. Rasch, 1999. 212 s.
10. Davis-Stirling Act (1985). URL: <https://www.davis-stirling.com/HOME/Statutes/-Davis-Stirling-Act>.
11. Закон про некомерційні взаємовигідні корпорації (Non profit mutual benefit corporation) URL: [https://leginfo.ca.gov/faces/codes\\_displayexpandedbranch.xhtml?tocCode=CORP&division=2.&title=1.&part=3.&chapter=&article=](https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displayexpandedbranch.xhtml?tocCode=CORP&division=2.&title=1.&part=3.&chapter=&article=) (дата звернення: 01.12.2018).

### Анотація

**Калюжна В. В.** Цивільно-правова характеристика об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як юридичної особи особливого виду. – Стаття.

У статті розглянуто правовий статус об'єднання співвласників багатоквартирного будинку на основі на-

явних доктрин і теорій юридичної особи. Визнано, що правовий статус об'єднання співвласників багатоквартирного будинку має визначатися передусім на основі ідеї основного його призначення – задоволення потреби вирішення питань правового режиму спільного майна, спільного управління ним (житловим багатоквартирним будинком) із метою забезпечення інтересів співвласників.

*Ключові слова:* юридична особа, кондомініум, спільна власність, житловий багатоквартирний будинок, невідприємницьке товариство.

### Аннотация

**Калюжная В. В.** Гражданско-правовая характеристика объединения совладельцев многоквартирного дома как юридического лица особого вида. – Статья.

В статье рассмотрен правовой статус объединения совладельцев многоквартирного дома на основе существующих доктрин и теорий юридического лица. Признано, что правовой статус объединения совладельцев многоквартирного дома должен определяться, в первую очередь, на основе идеи основного его назначения – удовлетворения потребности решения вопросов правового режима общего имущества и совместного управления им (жилым многоквартирным домом) с целью обеспечения интересов совладельцев.

*Ключевые слова:* юридическое лицо, кондоминиум, общая собственность, жилой многоквартирный дом, непредпринимательское общество.

### Summary

**Kalyuzhnaya V. V.** Civil-law characterization of associations of co-owners of a multi-apartment building as a corporation of a special type. – Article.

The article deals with the legal status of the association of co-owners of a multi-apartment building on the basis of existing doctrines and theories of a legal entity. It is recognized that the legal status of associations of co-owners of a multi-apartment building should be determined, first of all, on the basis of the idea of its main purpose – to meet the needs of solving issues of the legal regime of joint property, joint management of it (residential dwelling house) in order to secure the interests of co-owners.

*Key words:* legal person, condominium, joint property, residential multi-apartment house, non-entrepreneurial society.