**ОБ’ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ В УКРАЇНІ ТА США**

Н.В.ІВАСІШИНА, ст. викладач

*Кафедри правового забезпечення господарської діяльності*

*E – mail :* [*nataliya.ivasishina@mail.ru*](mailto:nataliya.ivasishina@mail.ru)

Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – це нова організаційна форма суб’єктів господарювання в Україні, яка виникла у зв'язку з питанням обслуговування, управління та права власності на житло.

В даний час проблема власності на житло та його утримання, забезпечення населення комунальними послугами і забезпечення сплати цих послуг є однією з важливіших проблем, яка впливає на розвиток економічних взаємовідносин у державі.

Створення об’єднань співвласників багатоквартирних будинків у межах єдиного комплексу нерухомого майна, який включає у себе земельні ділянки і житлові будинки які розташовані на цих ділянках, один із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.

Проголошена адміністративна реформа та прийняття ряду нормативно-правових актів, у тому числі і Закону України „Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004–2010 роки”, а також створення у 2003 році Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства, а згодом реорганізація його у Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства, не сприяли подоланню кризового стану галузі та не створили відповідні умови, що сприяли б переходу галузі на ринкові умови господарювання. Так, не набув розвитку такий важливий

сегмент ринку у житлово-комунальний сфері, як інститут власника житла,

запровадження якого, на нашу думку, створить конкурентне середовище у

галузі та ефективний громадський контроль за кількісними та якісними

параметрами житлово-комунальних послуг, що надаються споживачам.

Слід зазначити, що історія виникнення ОСББ, для яких світова практика

виробила спеціальний термін – „кондомінімум” (від лат. слова con – спів;

dominimum – володіння), сягає часів Римської імперії. Існували вони

колись і в Україні у часи дореволюційної Російської імперії та в період

непу. З того часу ця форма пройшла кілька етапів свого розвитку,

вдосконалюючись відповідно до розвитку ринкових взаємовідносин у

суспільстві. Об’єднання власників квартир (будинків) існують в Англії,

Франції, США.

Щодо України, то правова база для їхнього створення була

закладена з прийняттям у липні 1992 року Закону України „Про

приватизацію державного житлового фонду”. У статті 10 другого

розділу цього Закону зазначено, що „власники квартир у багатоквартирних

будинках є співвласниками допоміжних приміщень, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою.”.

Згідно зі ст. 19 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» спільне майно власників квартир складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває у їх спільній сумісній власності й не підлягає відчуженню, загальне майно – у спільній частковій власності. Відповідно до цього співвласники допоміжних приміщень мають право розпоряджатися ними в межах, встановлених зазначеним Законом та цивільним законодавством. Власники квартир, частин квартир і нежилих приміщень будинку є співвласниками на праві спільної часткової власності, допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів і технічного обладнання. До примірного переліку частин та елементів будинку, що перебувають у спільній частковій власності членів об’єднання, повинні полежати: допоміжні приміщення будинку, технічне обладнання будинку, приналежні будинку будівлі, споруди та елементи благоустрою прибудинкової території; інші частини та елементи будинку, які призначені для користування всіма його мешканцями.

Майно багатоквартирного будинку як єдиний комплекс нерухомості, а також прав на нерухоме майно у спільному майні багатоквартирного будинку підлягають державній реєстрації.

Відповідно до вищезгаданого Закону частка власності кожного власника квартири (квартир) чи нежилого приміщення у спільній частковій власності визначається відношенням загальної площі квартири (квартир) чи нежилих, приміщень, які перебувають у його власності, до загальної площі всіх квартир і нежилих приміщень будинку. Проте Закон не враховує, що вона може визначатися у частках пропорційно вартості приміщень, з урахуванням особливостей їх розміщення, використання. Відповідно, кожний об’єкт житлових прав повинен містити інформацію про фізичний стан будинку і окремої квартири, що вплине на розподіл загальних витрат за користування власниками загальними елементами будинку.

Як зазначає П.В. Крашенинников, у США власник житла має долю у праві загальної спільної власності на спільне майно пропорційно вартості його квартири.

Покупець нерухомості фактично купує лише акції компанії, що володіє землею і будинком (будівлею) і укладає договір найму. Власники co-op обмежені в правах. Вони не можуть продати або cдать власність в оренду без офіційного дозволу компанії-власника co-op. Статут кооперативу може накладати додаткові вимоги до членів кооперативу, наприклад заборону на проживання домашніх тварин і т.п. Продаж co-op також ускладнена і потребує більше часу. З іншого боку при інших рівних умовах нерухомість co-op трохи дешевше, ніж в кондомініумі. Варто розуміти, що більша частина квартир в Нью-Йорку є кооперативними.

У США і Канаді здійснення управління та користування нерухомого майна на правах кондомініуму передбачає створення відповідної організації співвласників: асоціації домовласників, корпорації кондомініуму, товариства власників житла. Реєстрація в новому будинку такої організації завжди використовується забудовниками та агентами з продажу житла як додаткова привілей для покупців квартир, які автоматично отримують всі права члена асоціації.

У більшості кондомініумів існують суворі правила зміни розмірів приміщень або їх зовнішнього вигляду. Часто власники квартир вимагають дозволу від органів управління кондомініуму для зміни освітлення екстер'єру будинків, встановлення супутникових антен, кондиціонерів у вікнах, розміщення мотузок для білизни на прибудинковій території. Деякі асоціації деталізують в правилах кондомініуму види рослин, які домовласник має право саджати на земельній ділянці і колір будинку.

*БАГАТОКВАРТИРНІ БУДИНКИ*

*Апартаменти* (Apartment) - квартира в багатоповерховому будинку. Апартаменти можуть значно відрізнятися за розмірами і кількістю кімнат. Зазвичай комплекси з апартаментами розташовані ближче до центру міста і орієнтовані на здачу в оренду.

*Кондомініум або Кондо* (Condominium або Condo)

Власник має у власності квартиру, але права на землю і сам будинок (будівля) належать власникові будинку (будівлі). Власники кондомініуму не обмежені в правах в здачі нерухомості в оренду.

*Лофт* (Loft) - багатоповерховий будинок, що використовувався раніше в промислових / комерційних цілях і перетворений в житлові. Зазвичай квартири в таких будинках дуже просторі з високими стелями.

Власністю членів об’єднання є внутрішні несучі перегородки, елементи оздоблення огороджувальних і несучих конструкцій приміщень, прилади технічного обладнання, що розташовані в приміщеннях, віконні та дверні заповнення тощо.

Власники квартир мають право на свій розсуд розпоряджатися тільки власним нерухомим майном. Об’єкти, що перебувають у спільній сумісній власності членів об’єднання, є непорушними і член об’єднання не в праві відчужувати свою частку в спільній сумісній власності, відмовлятися від неї, у тому числі на користь інших членів об’єднання, а також вчиняти інші дії, що можуть призвести до втрати ним частки у спільній власності окремо від належної йому на праві власності квартири.

Набуття членства в організації співвласників з моменту виникнення права власності на приміщення будинку є поширеною практикою і в європейських країнах. У той же час питання про обов'язкове створення асоціації (об'єднання) домовласників в кожному приватизованому багатоквартирному будинку для законного представництва інтересів всіх домовласників в частині, що стосується спільної власності, вирішується по-різному. Так, вимоги про створення організації співвласників житла існують в законодавстві Норвегії, Данії, Німеччини, Польщі, Угорщини, Чехії. З іншого боку, не можна ігнорувати існування альтернативного досвіду країн, в яких співвласники загального нерухомого майна мають можливість самостійно вибрати спосіб управління ім.

Приклади зарубіжного правового регулювання створення організацій співвласників будинків свідчать про популярність автоматичного членства всіх власників будинку в таких об'єднаннях.

.