

вартості, по-друге, вивчення шляхів упровадження обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, покращання механізму надання житла, зменшення зловживань органів державної влади при його розподілі. По-третє: щоб не перетворити громадян країни на суцільну соціальну чергу, разом із реформою житлового законодавства слід здійснювати й реформу системи оплати праці.

Список використаних джерел:

1. Конституція України.
2. Житловий фонд України (1990–2012 рр.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
3. Проект Концепції загальнодержавної програми забезпечення громадян доступним житлом на період 2009–2016 років [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua/index.php?id=588>.
4. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом : Указ Президента України від 8 листопада 2007 р. № 1077

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО СТАНОВИЩА ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Клочков Богдан Ігорович, студент навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ

Науковий керівник: кандидат юридичних наук, старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін, навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ *Зайзняка В.А.*

Актуальність теми зумовлена особливим правовим становищем Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), який є ефективним посередником ввіреного власниками майна, що дбає про належне його утримання та обслуговування. Але незважаючи на позитивні особливості правового становища даного інституту, в чинному законодавстві існує ряд прогалин, що створюють перешкоди на шляху ефективного здійснення наданих повноважень. Загалом, серед основних недоліків варто відзначити проблеми правового режиму земель багатоквартирних будинків та правового статусу майна співвласників будинку.

Серед найбільш проблемних питань правового режиму земель багатоквартирних будинків можна зазначити наступні.

1. Відсутність уніфікованого визначення складу земель багатоквартирних будинків та неузгодженість норм про суб'єкта права власності та користування на землі багатоквартирних будинків.

Земельний кодекс (далі – ЗК України) передбачає спеціальний режим використання земельних ділянок багатоквартирних жилих будинків. До складу цих земель відносяться земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, належні до них будівлі та споруди, а також прибудинкові території. Ряд інших нормативно-правових актів визнає окремий статус прибудинкової території, під якою розуміється територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку [1; 2].

Відповідно до ст. 42 ЗК України у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників. Стаття 89 ЗК України зазначає, що земельні ділянки співвласників жилого будинку перебувають у спільній сумісній власності. Водночас, земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам. Таким чином, власники приміщень, у приватизованому жилому будинку – юридичні особи мають можливість реалізувати своє право власності на земельну ділянку прибудинкової території виключно на умовах права спільної часткової власності (ст. 87 ЗК України).

2. Відсутність законодавчої процедури передачі прибудинкових територій.

На сьогодні не затверджено нормативно-правового акту, який мав би визначити порядок встановлення меж, передачі у власність та надання в оренду земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних житлових будинків.

На рівні місцевих територіальних громад процедури передачі прибудинкових територій ОСББ відрізняються, втім спільною рисою

запроваджених шляхів відведення земельної ділянки є їхня надмірна складність. Найбільш поширеною залишається практика оформлення прибудинкових територій тільки після виготовлення проекту землеустрою на замовлення ОСББ у відповідній проектній організації. Крім того, для виділення земельної ділянки ОСББ, як правило, має надати широкий перелік документів: генеральний план населеного пункту, план земельно-господарського устрою, план забудови населеного пункту, план забудови та прибудинкової території, схему прибудинкової території, проекти розподілу території кварталу або мікрорайону тощо [5].

3. Проблеми правового статусу майна співвласників багатоквартирних будинків

На сьогоднішній день у законодавстві існує одночасно декілька режимів власності співвласників будинку на спільне майно та декілька варіантів визначення переліку спільного майна. Згідно статті 19 чинного Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. їхнє спільне майно складається з неподільного та загального майна [2].

Неподільне майно (частина допоміжних приміщень, конструктивні елементи, технічне обладнання будинку) перебуває у їхній спільній сумісній власності, а загальне майно (частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті).

4. Особливі уваги потребує розгляд труднощів, з якими зітворюються ОСББ при оформленні житлового комплексу на власний баланс. Відповідно до чинного законодавства після отримання статусу юридичної особи ОСББ має право за рішенням загальних зборів: прийняти на власний баланс весь житловий комплекс; за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини; укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності, про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини.

На практиці трапляються випадки, коли порушуються строки передачі житлового комплексу на баланс ОСББ. Для аргументації невиконання нормативних приписів про порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс використовується неузгодженість норм законодавства. Так, відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 р. балансоутримувачем будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд може бути власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно та здійснює інші функції з управління цим майном [3]. Постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11.10.2002 р. встановлює вимогу для колишнього балансоутримувача провести передачу житлового комплексу або його частини на баланс ОСББ у двомісячний термін після надходження відповідного звернення від нього разом з усією необхідною технічною документацією [4]. У випадку, коли комунальні підприємства отримали житлові будинки на позабалансовий облік, визначати їх балансоутримувачами немає жодних законних підстав. За таких умов виконати положення вказаної вище Постанови Кабінету Міністрів України про передачу житлового комплексу з балансу на баланс виявляється неможливим.

Тому, створення сприятливого правового регулювання майнових відносин співвласників є передумовою для продуктивної роботи даного інституту в Україні.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України: від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України – 2002. – № 3-4. – ст. 27.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. №2866-III // Офіційний вісник України. – № 51. – С. 52;
3. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24 червня 2004 р. № 1875-IV // Відомості Верховної Ради України - 2004. – № 47. – Ст. 1899.
4. Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1521 // Офіційний вісник України – 2002. – № 42. – С. 124.
5. Прибудинкова територія для ОСББ – сім кіл бюрократичного пекла [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://osbbua.org/news/pribudinkova_teritoriya_dlya_osbb_sm_kl_byurokratichnoho_pekla