

*Гудзовська Н.В.
студентка магістратури
юридичного факультету
Тернопільського національного
економічного університету
Науковий керівник: к.ю.н. викладач кафедри
цивільного права і процесу ТНЕУ
Майка Н.В.*

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВИЙ СТАТУС ОРГАНІВ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Як і кожна організація, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі ОСББ) має свої органи управління. Згідно ст.10 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» [1], органами управління є: загальні збори його членів; правління; ревізійна комісія.

З аналізу чинного законодавства організаційно-правовий статус органів управління товариств ОСББ потребує вдосконалення та внесення відповідних змін до законодавства. Отже перейдемо безпосередньо до аналізу повноважень статутних органів управління.

Найвищим органом управління є загальні збори [2]. Порядок їх скликання, проведення та ухвалення на них рішень регламентує статут. За законом, загальні збори правоможні, якщо на них присутні більше ніж половина членів об'єднання. Рішення загальних зборів, ухвалені відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх членів ОСББ, водночас його може оскаржити в суді будь-який член ОСББ. Також існує теоретична можливість оскаржити таке рішення й особі, яка не є членом об'єднання, оскільки, як вже зазначено раніше, статут та інші рішення статутних органів управління ОСББ мають риси багатостороннього публічного договору з більшістю власників житлових та нежитлових приміщень у будинку [3, с.52].

Для управління поточною діяльністю об'єднання обирають правління. Правління є виконавчим органом об'єднання, що звітує перед загальними зборами і має право ухвалювати рішення тільки з тих питань діяльності ОСББ, які визначено у статуті. Правління має виконувати такі функції: складати кошторис, баланс об'єднання та річний звіт; здійснювати контроль за вчасним надходженням від членів ОСББ внесків і платежів і вживати заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством; розпоряджатися коштами об'єднання відповідно до кошторису, затвердженого на загальних зборах; укладати договори з суб'єктами підприємництва, які виконують роботи чи надають послуги, і здійснювати контроль за їх виконанням; дбати про діловодство, вести бухгалтерський облік, оформляти звітність про діяльність ОСББ; скликати й проводити загальні збори членів об'єднання або збори представників. пполддш

Третім органом управління метою якого є здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю самого правління на загальних зборах з-поміж членів об'єднання обирають ревізійну комісію (ревізора) або ухвалюють рішення про залучення аудитора. Слушним є зауваження Є.С. Гетмана, який зазначає, що на жаль, у законі про ОСББ не виписано прав і обов'язків голови об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [4, с. 48].

На основі проведеного аналізу органів управління ОСББ, неприйнятним є відсутність в установчих документах будь-яких відомостей про повноваження голову ОСББ. А так, як на практиці, в процесі управління самим будинком на голову покладається найбільше обов'язків, тому ми вважаємо та пропонуємо Типовий статут доповнити п.19 наступного змісту: «Голова ОСББ є одночасно і головою правління, який обирається загальними зборами. Він є представником інтересів об'єднання в будь-яких органах, від імені ОСББ він є підписантом будь-яких документів, які укладені в межах компетенції об'єднання чи правління».

Оскільки на голову ОСББ поширюється законодавство про відповідальність керівника юридичної особи, закріплення правового статусу у типовому договорі, стало би передумовою внесення змін до статті 10 самого Закону «Про ОСББ».

За порушення законів на голову ОСББ можуть накласти стягнення за всіх передбачених у чинному законодавстві обставин. Зокрема, голова об'єднання повністю відповідає за дотримання податкового законодавства. Слід зауважити, що загальні збори об'єднання є органом колективним, відповідати за їх рішення буде ОСББ як юридична особа. Зокрема й за обставин, про які вже йшлося раніше: будь-який власник приміщення, член чи не член об'єднання, має право оскаржити рішення статутних органів управління ОСББ (загальних зборів, правління, інших органів) у суді. Якщо оскаржуване рішення суперечить чинному законодавству і статутіві ОСББ, то позивач матиме великі шанси скасувати його через суд. Суд може накласти на об'єднання штраф і зобов'язати його відшкодувати позивачеві матеріальні збитки, наприклад, за пошкодження об'єкту його приватної власності внаслідок робіт з утримання будинку. На сьогодні існує велика судова практика (за цивільною формою судочинства) оскарження рішень статутних органів ОСББ [5, с. 134]. На розгляд до суду частіше всього потрапляють позовні заяви власників – членів та не членів об'єднання з вимогами оскарження рішень загальних зборів та інших статутних органів ОСББ, а з боку об'єднань – позови про стягнення грошових коштів з власників.

Список використаних джерел

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: Закон України № 2866-III від 29.11.2001 URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (дата звернення 19.10.2019).
2. Чи є ОСББ виконавцем і споживачем комунальних послуг? *Аналіз законодавства та судової практики*. URL :<http://proosbb.info/2011/04-05/17:05/chi-e-osbb-vikonavcem-i-spozivachem-komunal1100nikh-poslug-analiz-zakonodavstva-tasudovoi-praktiki.html> (дата звернення 19.10.2019 р.)
3. Пєфтієв О.В., Хайлова Т.В. Правовий статус органів управління об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. *Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності*. 2015. №1. С.52-57
4. Гетман Е.С. Обязанности и права собственников жилых помещений в кондоминиумах. *Жилищное право*. 2001. № 2. С. 46-51.
5. Гура Н.О. Організаційні та правові питання створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. № 11.С. 132-135.