

## **ДОТРИМАННЯ ПРИНЦИПУ ВЕРХОВЕНСТВА ПРАВА В ПРОЦЕСІ СТВОРЕННЯ ТА ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

«В Україні визнається і діє принцип верховенства права», – проголошує Конституція України [1]. Звичайно, встановлення у суспільстві верховенства права у повному обсязі – постійного й повсюдного – є ідеалом, досягнення якого прагне кожна держава, котра намагається стати правовою. Цей принцип – задля його практично-регулятивного впливу – має бути ще конкретизований через опис емпірично фіксованих ознак певних соціальних явищ, в яких якраз і знаходитиме вияв верховенство права. Такими явищами можуть бути, зокрема, певні способи організації державних органів, їхньої діяльності, взаємодії з іншими суб'єктами та діяльність останніх, їхні документовані акти, певне співвідношення інтересів різних суб'єктів [2, с. 6].

Важливим кроком для утвердження права в українському суспільстві стало прийняття нормативних актів, спрямованих на врегулювання відносин між суб'єктами права власності щодо користування та розпорядження належним їм спільним майном, зокрема між членами об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ). В цілому, створення подібних первинних структур самоврядування сприяє підвищенню рівня правової освіченості та правосвідомості, ініціативності, оскільки характер даної структури вимагає об'єднання інтересів окремих власників зі спільними інтересами співвласників. Вплив індивіда на прийняття вилеомузгоджених рішень загальних зборів, потенційні та реальні конфлікти інтересів, досягнення компромісів, в тому числі і з

органами місцевого самоврядування, – це все є шляхом до правди демократії на місцевому рівні.

На думку Т. М. Фуфалько, держава, формуючи систему засобів досягнення певної мети, повинна оцінювати їх з позицій можливості, необхідності, доцільності та мінімальності державно-правового впливу на суспільні відносини. Вимога можливості передбачає дослідження реальності досягнення поставленої мети саме цими обраними засобами... ..Вимога необхідності акцентує увагу на аналізі прийнятних альтернатив та виборі такої з них, що має застосовуватися саме у даному випадку... ..Вимога доцільності передбачає зіставлення обраних засобів з метою обґрунтування їх відповідності саме вказаній меті, їх ефективності з урахуванням ієрархії цілей... ..Вимога мінімальності державно-правового впливу на суспільні відносини означає, що засоби повинні бути якнайменш обтяжливими для суб'єктів права [3, с. 65-66].

Разом з тим, аналіз змісту законів, спрямованих на забезпечення одного із основних, гарантованих ст. 47 Конституції України, прав людини – права на житло, є свідченням порушення зазначеного конституційного права. Так, 01 липня 2015 року набув чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року № 417-VIII, яким було оновлено процедуру створення, порядок функціонування ОСББ [4]. У такий спосіб держава зняла із себе відповідальність щодо експлуатації житлового фонду, значна частина якого є застарілим, і переклала витрати на управління, утримання та збереження спільного майна на плечі співвласників багатоквартирних будинків, «передаючи» на їх розсуд і проблеми, пов'язані з його обслуговуванням.

М. Козюбра, розкриваючи основні підпринципи-вимоги, які дають, на його думку, досить повне уявлення про зміст, спрямованість та умови забезпечення принципу верховенства права в сучасному суспільстві, серед інших виділяє принцип пропорційності, який регламентує співвідношення між поставленою метою та засобами і способами її досягнення. Автор наголошує, що в

демократичній правовій державі загальний інтерес при будь-яких умовах не може бути вище свободи окремої особи [5]. Чи є в даному випадку пропорційними мета, з якою був прийнятий Закон, та способи її досягнення? Звичайно, попри недосконалість нормативного акта, він все ж таки певним чином сприяв розвитку громадянського суспільства, практично не залишивши українцям вибору та часу на роздуми. Громадяни, які мають негативний досвід управління будинками ЖКГ, обрали ОСББ як одну із форм управління багатоквартирним будинком. Разом з цим, вони взяли на себе і весь тягар утримання належного їм спільного майна.

Створення об'єднання є ініціативою власників квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Кожен співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку (ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» від 29 листопада 2001р. № 2866-III [6]). Житлові приміщення призначені для цілорічного проживання (додаток Б ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення») [7], нежитлові – для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин (ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 10.06.2015 у справі № 6-8823св15) [8]. Житлові приміщення є об'єктом, життєво необхідним людині. Це підтверджує і Загальна декларація прав людини (ст. 25), яка встановлює, що «кожна людина має такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, ... який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї» [9]. Нежитлові приміщення також мають значення для людини, але в порівнянні з житловими приміщеннями, беззаперечно, займають менш значиме місце. Під час голосування власники нежитлових приміщень мають рівні права з власниками житлових приміщень, однак, на нашу думку,

законодавець не прахував, що мотивація до прийняття рішень щодо питань утримання будинку у цих осіб не ідентична. Крім того, законодавець, встановивши кількість голосів на загальних зборах пропорційну розміру житлових / нежитлових приміщень, дещо нелогічно вищачив рівень впливу власників на прийняття рішень. За умов, що розмір площі власника приміщення у загальній площі будинку коливається у межах, які дозволяють прийняття рішень із врахуванням думки більшості співвласників, питань не виникає. Якщо ж площа приміщення є значно більшою в порівнянні з площею інших співвласників, що дозволяє власнику приймати рішення майже одноосібно, інші співвласники практично позбавлені права голосу в таких будинках. Закон, поставивши вирішення питань у залежність від розміру площі належного співвласникові приміщення, з одного боку, надає йому переважні перед іншими права (до межі у 50%), а далі (51% і більше) практично позбавляє його належних йому прав, наділяючи одним голосом кожного із співвласників та відходить від принципу кількості голосів пропорційно належній власникові площі у загальній площі будинку. На нашу думку, доцільнішим було б встановити відсоткову межу на рівні 35%. Якщо ж площа належного особі приміщення становить більше 35% від загальної площі, її вплив необхідно залишити на рівні 35%, а належні їй залишкові відсотки розподілити пропорційно між іншими співвласниками.

З моменту реєстрації ОСББ воно набуває статусу юридичної особи та необхідний обсяг право- та дієздатності. Перед новоствореними ОСББ, серед іншого, виникають питання реалізації прав співвласників на землю, в тому числі впорядкування документації, пов'язаної із визначенням меж прибудинкової території, оскільки її належне утримання є одним із напрямків забезпечення діяльності ОСББ. Забезпечене на міжнародному рівні право мирно володіти своїм майном (ст. 1 Протоколу до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод [10]) стикається з недосконалістю національного законодавства та заплутаною процедурою процесу оформлення відповідної документації, а частина

ОСББ, уникаючи труднощів, навіть не ставлять перед собою завдань щодо визначення меж прибудинкової території, керуючись даними, отриманими ЖКГ, які попередньо обслуговували будинок. Під час оформлення документації, пов'язаної із встановленням меж прибудинковою територією доволі часто таку ділянку «урізають», хоча до створення ОСББ мешканці будинку платили за утримання та прибирання території, а отже за інвентарною справою будинку ця територія визначена як прибудинкова.

Прийняття вищевказаних законів мало передувати проведення активної інформаційної роботи серед населення щодо форм та порядку самоорганізації співвласників багатоквартирних будинків, всебічне сприяння цьому процесу, що значно полегшило б тягар утримання будинків та забезпечило поступовий перехід багатоквартирних будинків на самостійне обслуговування власниками. В новостворених ОСББ лише створюються підвалини колективної свідомості, і процес буде довготривалим. Щоб реформувати житлово-комунальний сектор економіки слід спочатку завершити перехід прав власності у багатоквартирних будинках, для чого насамперед необхідно відновити порушені правовідносини власності в частині прав власників квартир на допоміжні приміщення і на переважне право приватизації вбудованих нежитлових приміщень, яке було порушено, а також наполягти на виконанні державою чи попереднім власником зобов'язання провести перший капітальний ремонт [11].

На нашу думку, оскільки такий механізм переходу до самоврядування вже запущено, органам місцевого самоврядування, громадським організаціям, ініціативним особам, які мають практичний досвід діяльності ОСББ тощо, необхідно організовувати навчальні тренінги для мешканців будинків з метою доведення до них інформації, яка заснована на зарубіжному досвіді подібної самоорганізації з тим, щоб вони знали свої права та могли їх захистити, в тому числі в межах створеної ними юридичної особи. Такі навчання можуть проводитись під час зборів членів ОСББ, що сприятиме подальшому обговоренню та прийняттю найбільш оптимальних для

об'єднання рішень, активізує мешканців та дозволить врахувати інтереси тих, для забезпечення прав кого й створяться ОСББ.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Конституція України: Закон від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Козловський А. Антиномії права / А. Козловський // Науковий вісник Чернівецького університету: Збірник наук. праць. Вип. 103: Правознавство. – Чернівці: «Рута», 2001. – С. 5–9.
3. Фуфалько Т. М. Поняття та зміст принципу пропорційності, його прояв в основних правових формах діяльності держави / Т. М. Фуфалько // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. – 2011. – № 2. – С. 63–73.
4. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України від 14 травня 2015 року № 417-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – Ст. 262.
5. Козюбра М. І. Верховенство права і Україна / М. І. Козюбра – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://cau.in.ua>.
6. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Закон України від 29 листопада 2001р. № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.
7. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення». Затв. наказом Держбуду України від 18 травня 2005р. – № 80.
8. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 10.06.2015 у справі № 6-8823св15.
9. Загальна декларація прав людини від 10 грудня 1948 р.
10. Протокол до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод від 20 березня 1952 р.
11. Кінько Т. Дискримінація за майновою ознакою? / Т. Кінько. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dt.ua>.