

Лекція 5.

Тема 7. Правове регулювання та користування житловими приміщеннями у будинках житлово-будівельних кооперативів та МЖК
Тема 8. Правовий режим житлових приміщень у будинках (квартирах) приватного житлового фонду

1. Житлові та житлово-будівельні кооперативи

2. Правове становище співвласників квартир багатоквартирного жилого будинку

1. Житлові та житлово-будівельні кооперативи

Величезне значення у вирішенні житлової потреби населення за радянських часів належало житлово-будівельній кооперації. Тільки у 1976 р. в УРСР було введено в експлуатацію 1 млн. 217 тис. м² загальної площі жилих будинків ЖБК. Жилі приміщення, що знаходяться у будинках ЖБК, створюють особливий житловий фонд, призначений для задоволення потреб громадян у житлі. Житловий кооперативний рух отримав широкий розвиток у багатьох країнах (наприклад, Германії, Франції), він активно розвивався і в дореволюційній Росії. Після революції житлова кооперація майже повністю припинила своє існування, і тільки у 60-х роках ХХ ст. знову почалося її відродження.

Можна стверджувати, що житлові та житлово-будівельні кооперативи є особливою формою самоорганізації членів кооперативу, на відміну від інших організаційно правових форм, що передбачають приватне утримання багатоквартирних жилих будинків.

Житлово-будівельна кооперація спрямована на використання кооперативних форм для задоволення зростаючих потреб населення в житлі. Основною метою ЖБК є забезпечення громадян житлом, а після завершення будівництва — обслуговування і управління жилим будинком і прилеглої території.

Швидкий розвиток житлово-будівельної кооперації у колишньому СРСР визначався системою пільг та преференцій, які існували на той час, зокрема: 1) безперешкодне надання земельних ділянок у районах, що мають дороги, водогін, каналізацію, електропостачання відповідно до генерального плану розвитку і забудови міста; 2) ЖБК звільнялися від відшкодування вартості шкоди, завданої зеленим насадженням та майну; 3) ЖБК звільнялися від сплати земельної ренти, а користування земельною ділянкою було постійним і безстроковим; 4) довгострокове кредитування. ЖБК надавався державою кредит на будівництво жилих будинків у розмірі до 60 % кошторисної вартості на строк 10—15 років із погашенням рівними долями, під 0,5 % річних. Кредити були цільові, і будівництво починалося з повного стовідсоткового забезпечення фінансуванням; 5) часткове погашення кредитів для певних категорій осіб¹.

Чинне законодавство про житлово-будівельну кооперацію базується на

нормах Конституції України, Цивільного кодексу України, Закону «Про власність», а також на спеціальній правовій базі, яка була прийнята ще у 80-х роках минулого століття, зокрема, Примірний статут ЖБК², Правила обліку громадян, які бажають вступити до ЖБК³.

Загальні вимоги щодо створення споживчих кооперативів, до змісту установчих документів, їх право- та дієздатності тощо як юридичної особи визначаються статтями 80—112 Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, що визначаються спеціальним законодавством.

Мешканці кооперативів мають незалежне право власності на свої квартири, на відміну від мешканців будинків з іншою формою утримання житла. Так, відповідно до ст. 384 Цивільного кодексу України, будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю. При цьому член житлово-будівельного (житлового) кооперативу, якщо він її не купив, має право володіння і користування, а також розпоряджання квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, за згодою кооперативу. Цивільний кодекс України повністю сприйняв положення статей 15, 20, 21 Закону України «Про власність», згідно з якими у разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником. Можна констатувати, що всі мешканці кооперативів, завдяки інфляційним процесам, які сплатили свої паї в повному обсязі, хоча не всі закріпили своє право власності в кооперативному будинку шляхом отримання свідоцтва про право власності на житло, є співвласниками будинку.

Разом із тим, ч. 1 ст. 384 Цивільного кодексу України визначено, що будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним кооперативом, є його власністю. Член кооперативу набуває право власності на квартиру тільки після викупу квартири (ч. 3 ст. 381 ЦК України).

Спільним у вказаних підставах набуття права власності на квартиру членом кооперативу є те, що право власності належить спочатку кооперативу, а член кооперативу набуває на неї право власності тільки після повної сплати членських внесків.

Разом із тим, виходячи із положень ЦК України кооператив набуває право власності на будинок, а окремі квартири поступово можуть викуповуватися. При цьому виникає спільна власність на будинок кооперативу. В кооперативі житловому, житлово-будівельному виникають комплексні цивільні правовідносини при членстві в житлово-будівельній кооперації: це майнові відносини при створенні, будівництві багатоквартирного будинку, грошові внески, придбання матеріалів тощо; правовідносини, що виникають із права спільної власності на об'єкт нерухомості, спільне користування загальними місцями; управлінські відносини всередині кооперативу: участь у загальних зборах, У керівних органах.

Україні потрібне нове законодавство в сфері житлової спрямоване на розкриття потенційних можливостей житлової кооперації.

Разом із тим, у науковій літературі неодноразово обговорювалися думки, що така юридична особа, як ЖБК, не повинна Снувати зовсім і

кооперативи повинні бути перетворені на товариства співвласників багатоквартирного жилого будинку. Саме таким шляхом пішло цивільне законодавство Російської Федерації, Грузії, Республіки Білорусь, Болгарії тощо. Відповідно до ст. 14 Закону Російської Федерації «Про введення в дію Житлового кодексу Російської Федерації» від 29 серпня 2004 р. житлові і житлово-будівельні кооперативи, члени яких повністю сплатили пайові внески, повинні бути перетворені на товариства співвласників житла. Не перетворені кооперативи підлягають ліквідації у судовому порядку². При цьому в Росії прийнято Закон «Про житлові накопичувальні кооперативи», який вступив в силу одночасно з Житловим кодексом Російської Федерації. В Російській Федерації, зокрема, відповідно до ст. 14 Закону «Про введення в дію Житлового кодексу Російської Федерації» характерними ознаками житлової кооперації є гарантування громадянам права добровільного вступу до кооперативу, участі в управлінні всіма справами кооперативу; незалежність кооперативу в прийнятті рішень щодо виконання його статутних завдань.

Житлова кооперація базується на таких основних засадничих принципах: добровільності вступу та безперешкодного виходу з кооперативної організації; соціальної справедливості, взаємодопомоги та співробітництва; рівного права голосу під час прийняття рішень (один член кооперативу — один голос); вільного вибору напрямів і видів діяльності; контролю за діяльністю кооперативної організації та їх посадових осіб; безпосередньої участі членів кооперативної організації у її діяльності. Зазначені принципи дозволяють і в майбутньому забезпечувати ефективне управління багатоквартирним жилим будинком.

Кооперативи поділяються залежно від мети, відповідно до Цивільного кодексу України, на два типи: **виробничі** і **споживчі**. Поняття споживчого кооперативу у Цивільному кодексі України не наводиться, хоча міститься положення, що їх правовий статус визначається спеціальним законом. Відповідно до статей 85, 86 Цивільного кодексу України споживчі кооперативи віднесено до непідприємницьких товариств, які не мають на меті одержання прибутку для його наступного розподілу між учасниками, що повністю відповідає меті створення житлово-будівельних та житлових кооперативів. Хоча споживчі кооперативи можуть поряд зі своєю основною діяльністю здійснювати підприємницьку діяльність і для задоволення житлово-побутових потреб, якщо ця діяльність відповідає меті, для якої вони були створені, та сприяє її досягненню. Тобто поряд із зазначеними функціями житлово-будівельні кооперативи можуть також розвивати й іншу різноманітну діяльність. Основною метою споживчих кооперативів є не будівництво житла, а задоволення потреб членів кооперативів у житлі і подальше утримання його. Відповідно до законодавства України, громадяни можуть на добровільних засадах створювати житлово-будівельні, житлові кооперативи, товариства індивідуальних забудовників, інші кооперативи для задоволення своїх житлово-побутових потреб. Основним напрямом діяльності цих кооперативів і товариств є участь коштами в спорудженні й

наступній експлуатації жилих будинків, нежилих приміщень, прибудинкової території, а в передбачених статутами випадках — і об'єктів приватної власності членів кооперативу (товариства), а також надання членам кооперативу (товариства) послуг, які відповідають цілям його створення.

Завдяки виокремленню типових рис можна стверджувати, що житлово-будівельні кооперативи є особливою формою поліпшення життєвих умов членів кооперативу, на відміну від інших організаційно правових форм, що передбачають спільне утримання житла. При цьому метою житлової кооперації є задоволення не тільки житлових, а й економічних, соціальних та інших потреб членів кооперативу на основі поєднання їх особистих та колективних інтересів, поділу між ними ризиків, витрат і доходів, на основі самоорганізації, самоуправління та самоконтролю за використанням житлового фонду. Як зазначає С. Г. Бабенко, розвиток житлово-будівельних кооперативів і кооперативів власників квартир пов'язаний, з одного боку, з необхідністю об'єднатися власникам квартир у кооперативи з метою їх обслуговування, а з другого — можливість забезпечити сім'ю квартирою через житлове кооперативне будівництво, у зв'язку зі зменшенням державного житлового будівництва в умовах економічної кризи Ч

Житлово-будівельний кооператив — це статутна громадська організація, яка створюється з метою забезпечення житлом членів кооперативу та членів їх сімей шляхом будівництва жилих будинків з надвірними спорудами за власні кошти кооперативу з допомогою банківського кредиту.

Під *житловим* та *житлово-будівельним кооперативом* визнається добровільне об'єднання громадян та (або) юридичних осіб на підставі членства з метою задоволення потреби громадян у житлі, а також управління жилими і нежилими приміщеннями в кооперативному будинку.

Статут кооперативу є основним правовим документом, що регулює його поточну діяльність. Статут житлового та житлово-будівельного кооперативу повинен містити такі відомості: а) його тип (житлово-будівельний чи житловий), вичерпний перелік видів діяльності; б) склад засновників; в) умови і порядок вступу до кооперативу та виходу чи виключення з нього; г) права і обов'язки членів кооперативу; г) порядок встановлення розмірів і сплати внесків та паїв членами кооперативу та відповідальність за порушення зобов'язань щодо їх сплати; д) порядок формування, використання та розпорядження майном кооперативу; е) порядок розподілу його доходу та покриття збитків; е) порядок реорганізації і ліквідації кооперативу та вирішення пов'язаних із цим майнових питань; ж) умови і порядок повернення паю тощо.

Вважаємо, що не потрібно відмовлятися від житлової кооперації, яка повинна отримати новий зміст. На підтримку житлово-будівельної кооперації висловлювалися вчені-юристи. Зокрема, І. М. Кучеренко зазначає: «То чому б і сьогодні не надати можливість нашим громадянам самим обирати організаційно-правову форму юридичної особи, яка дасть змогу їм залежно від місцевих традицій, побажань осіб, які проживають у будинку, обрати ту

організаційну форму юридичної особи, яка найбільше відбиває інтереси осіб, які проживають у жилих будинках. ...Слід надавати право співвласникам приватизованого державного чи громадського житла створювати не тільки об'єднання співвласників квартир, а й житлові кооперативи»¹.

Вищим органом управління житлового і житлово-будівельного кооперативу є **загальні збори членів кооперативу**, які: а) затверджують статут кооперативу; б) утворюють органи управління та контролю за діяльністю кооперативу; в) визначають порядок розподілу доходу; г) визначають розміри вступного внеску та паїв; ґ) визначають порядок формування та використання фондів кооперативу; д) приймають рішення щодо володіння, користування та розпоряджання нежилими приміщеннями та про реорганізацію, ліквідацію кооперативу.

Важливою особливістю житлово-будівельних кооперативів є те, що кожний член кооперативу має один голос незалежно від розміру квартири і це право не може бути передано іншій особі.

У свою чергу, кооператив як юридична особа є власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів, а також іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом. Слід сприйняти те, що: володіння, користування та розпоряджання майном кооперативу здійснюють органи управління кооперативу відповідно до їх компетенції, визначеної статутом кооперативу.

Право власності членів кооперативу-фізичних осіб незалежне від права власності кооперативу. Кооператив відповідає за своїми зобов'язаннями тільки належним йому майном, а не майном його членів. Порядок покриття завданих кооперативом збитків визначається його статутом. Кооператив не несе відповідальності за зобов'язаннями своїх членів, а його члени — за зобов'язаннями кооперативу.

Членство в кооперативі припиняється у разі: добровільного виходу з нього; несплати внесків у порядку, визначеному статутом кооперативу; смерті члена кооперативу-фізичної особи; ліквідації члена кооперативу-юридичної особи; припинення діяльності кооперативу.

Припинення діяльності кооперативу здійснюється шляхом ліквідації та реорганізації. У разі реорганізації права та обов'язки кооперативу переходять до його правонаступників. Стаття 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не визначає підстав для реорганізації, а тільки встановлює, що реорганізація кооперативу проводиться за рішенням загальних зборів ЖБК. У Російській Федерації визначено, що кооператив створюється за ініціативою не менше ніж 50 і не більше ніж 5 тисяч осіб. У випадку якщо число членів кооперативу перевищує межу, кооператив належить до примусової реорганізації в судовому порядку у формі поділу або виділу¹.

Законодавством України не передбачено підстав для ліквідації житлово-будівельного кооперативу, а тільки передбачено порядок дій за рішенням загальних зборів членів кооперативу або зборів уповноважених; за рішенням суду ліквідаційна комісія проводить ліквідацію кооперативу у

порядку, встановленому статтями 110—112 Цивільного кодексу України.

Проте власність житлово-будівельних і житлових кооперативів є недоторканною, охороняється законом і тому забороняється використання житла кооперативних організацій на цілі, не пов'язані з їх статутною діяльністю. Тому примусовий порядок ліквідації кооперативів прямо суперечить приватноправовим засадам управління приватним житловим фондом багатоквартирних будинків.

Порядок організації та діяльності житлово-будівельного кооперативу. Як вище зазначалося, порядок організації житлово-будівельного кооперативу регулюється Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186.

Слід визначити, що житлово-будівельний кооператив організується з метою забезпечення житлом членів кооперативу і членів їх сімей шляхом будівництва багатоквартирного жилого будинку (будинків), а у випадках, передбачених законодавством, — одно-і двоквартирних жилих будинків садибного типу або багатоквартирного блочного жилого будинку (будинків) із надвірними будівлями за власні кошти кооперативу з допомогою банківського кредиту, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками).

Житлово-будівельні кооперативи можуть організовуватися і при підприємствах, установах і організаціях.

Громадяни, які вступають до даного кооперативу, члени їх сімей повинні проводити загальні збори громадян, на яких приймається рішення про організацію кооперативу.

Рішення зборів про організацію кооперативу, список громадян, які вступають до кооперативу, і членів їх сімей, що виявили бажання оселитися в будинку кооперативу, повинні затверджуватися виконавчим органом районної, міської, районної в місті ради.

Слід зазначити, що житлово-будівельний кооператив здійснює експлуатацію і ремонт належного йому жилого будинку (будинків) та утримання прибудинкової території за рахунок коштів кооперативу на засадах самооплатності. Але плата за користування тепловою й електричною енергією, газом, водопроводом і каналізацією в будинку кооперативу провадиться за тарифами, встановленими для державного житлового фонду.

Прийом громадян до членів житлово-будівельного кооперативу має свої особливості, оскільки до членів житлово-будівельного кооперативу приймаються особи, які постійно проживають у даному населеному пункті й перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу або користуються правом позачергового прийому до членів кооперативу, а також інші громадяни.

Громадяни, які перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу, приймаються у члени організованого кооперативу в порядку черговості, яка визначається за часом взяття на облік бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу (включення до

списків осіб, які користуються правом першочергового вступу до кооперативу).

До членів молодіжних житлово-будівельних кооперативів приймаються громадяни до 30 років, які мають право на вступ до нових кооперативів, з додержанням черговості між ними.

Громадяни, яких включено до затвердженого списку осіб, що вступають до організованого житлово-будівельного кооперативу, вважаються членами цього кооперативу з дня реєстрації статуту, а громадяни, яких прийнято до діючого житлово-будівельного кооперативу, — з дня затвердження виконавчим органом районної, міської, районної в місті ради рішення загальних зборів членів кооперативу про прийом до кооперативу.

Заселення квартир у будинку житлово-будівельного кооперативу провадиться за ордерами, що видаються виконавчим органом районної, міської, районної в місті ради. Особі, прийнятій у члени житлово-будівельного кооперативу, за рішенням загальних зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим органом районної, міської, районної в місті ради, надається в безстрокове користування окрема квартира, що складається з однієї чи кількох кімнат, відповідно до кількості членів сім'ї, суми її пайового внеску та граничного розміру жилої площі.

Квартира, що надається, має бути благоустроєною відповідно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам. Не допускається заселення однокімнатної квартири (однієї кімнати) особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя.

Квартира надається членові кооперативу на членів його сім'ї, вказаних у заяві про вступ до кооперативу. До цієї заяви включаються члени сім'ї, які перебувають з ним на обліку бажаючих вступити до кооперативу.

Права і обов'язки членів житлово-будівельного кооперативу та членів їх сімей мають свої особливості. Член житлово-будівельного кооперативу володіє, користується і розпоряджається квартирою і має право щодо неї вчиняти будь-які дії відповідно до законодавства про житлово-будівельні кооперативи. Він зобов'язаний дотримуватися правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями, є співвласником на праві спільної (загальнопайової) власності допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів і технічного обладнання, що знаходиться у спільному користуванні. Частка кожного власника квартири у майні, що перебуває у спільному користуванні, пропорційна частці площі квартири, що йому належить, у загальній площі.

Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1984 р. № 186, передбачено, що власником кооперативної квартири є кооператив. Члени останнього мають право користуватися квартирою і у разі вибуття з нього — отримати пайові внески. Відповідно до Цивільного кодексу та Закону України «Про власність» власником квартири є громадянин, який повністю вніс свій пайовий внесок за квартиру, надану йому в користування, це житло

може бути об'єктом приватної власності. Тому для того щоб набути право розпорядження кооперативною квартирою як об'єкта приватної власності, необхідно обов'язково зареєструвати належне право власності в бюро технічної інвентаризації за місцем проживання. Для цього надається довідка про сплату повністю пайового внеску і про членство в кооперативі. Реєстраційне посвідчення про право власності на квартиру видається після повної виплати пайового внеску.

Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи» від 18 вересня 1987 р. № 9 визначає, що згідно зі ст. 15 Закону України «Про власність» член ЖБК, який повністю вніс свій пайовий внесок за квартиру, надану йому в користування, набуває право власності на квартиру і вправі розпоряджатись нею на свій розсуд — продавати, заповідати, обмінювати, в тому числі на інше жиле приміщення у будинку державного або громадського житлового фонду чи іншого ЖБК, на жилий будинок (частину будинку), що належить громадянину на праві власності, і вчиняти щодо неї інші угоди, не заборонені законом. Виходячи з цього особа, якій відчужена членом ЖБК квартира, має переважне право на вступ до цього кооперативу.

У ст. 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено, що житлово-будівельні кооперативи, члени яких повністю розрахувалися за надані їм на будівництво кредити, можуть бути реорганізовані у об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Особливості створення та діяльності МЖК визначені Законом України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні», постановою Кабінету Міністрів України «Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва» від 28 жовтня 1996 р. № 1300 та Положенням про молодіжний житловий комплекс, постановою Кабінету Міністрів України «Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» від 26 жовтня 2000 р. № 1604, постановою Кабінету Міністрів України «Про вдосконалення організаційної та фінансової діяльності Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву при Державному комітеті у справах сім'ї та молоді» від 17 травня 1999 р. № 825.

2. Правове становище співвласників квартир багатоквартирного жилого будинку

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» житлово-будівельні кооперативи можуть бути реорганізовані в об'єднання. Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об'єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання. Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість жилих приміщень і належної частки у вартості нежилых приміщень та іншого майна і виявили

таке бажання.

У разі неповної оплати вартості жилих приміщень і належної частки у вартості нежилих приміщень та іншого майна окремими членами житлово-будівельного кооперативу вони можуть брати участь у зборах, зазначених у частинах 2 і 3 цієї статті, з метою вступу до об'єднання за згодою власника несплаченої частки майна.

Об'єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилих приміщень.

Останнім часом за рахунок бюджетних асигнувань будується лише невеликий відсоток державного житлового фонду, недостатня кількість коштів виділяється і на фінансування утримання житла. З'явилися приватні будинки, що відповідають міжнародним стандартам, наявний різноманітний набір варіантів квартир.

Спираючись на аналіз чинного законодавства класифікацію різного роду об'єднань можна проводити за різними підставами, але ключовим фактором, за яким об'єднання співвласників житлового фонду можна виділити серед інших видів юридичних осіб, є підстава створення, мета організації і їх діяльність. Згідно з Цивільним кодексом України об'єднання співвласників житла можна віднести до юридичних осіб непідприємницьких товариств приватного права. В той самий час, у ст. 385 ЦК України законодавець визначає, що об'єднання співвласників є юридичною особою, не визнаючи його місця серед інших юридичних осіб у гл. 7 цього Кодексу. Оскільки об'єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку відповідно до закону не мають мети отримання прибутку, тому, на нашу думку, об'єднання співвласників житла можна віднести до непідприємницьких товариств, що поділяються на споживчі кооперативи та об'єднання власників житла.

Відмінності об'єднань співвласників житла від житлових кооперативів полягає в тому, що в об'єднаннях співвласників житла підставами виникнення права власності на житло є право власності його членів, а в житлово-будівельних кооперативах будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним кооперативом, є його власністю (ст. 384 ЦК України). Житло-во-будівельний кооператив виступає як власник жилих приміщень і місць загального користування. А об'єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку як юридична особа не є власником багатоквартирного будинку.

Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає правові засади створення, функціонування об'єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку.

Управління багатоквартирним будинком має забезпечувати сприятливі та безпечні умови проживання громадян, належне утримання майна в багатоквартирному будинку, вирішення питань користування цим майном, надання комунальних послуг.

Метою створення та діяльності об'єднань товариства власників є організація власників для реалізації ними спільних інтересів, забезпечення належного утримання будинків, прибудинкової території, жилих і нежилых приміщень і порядку реалізації ними своїх прав щодо володіння, користування об'єктами, що перебувають у спільній власності. Проте цієї мети практично неможливо досягти без спільного утримання комунікацій, що перебувають у власності адміністративно-територіальних одиниць, тому може йтися тільки про спільне утримання приватного житлового фонду.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як і кооперативу, створюється власниками не для здійснення підприємницької діяльності, а для сприяння використанню майна власників квартир у багатоквартирному жилу будинку та управління, утримання і використання житлового фонду. Об'єднання, як і кооператив, є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» регламентує створення і функціонування об'єднань співвласників жилих будинків та інші питання, пов'язані з утриманням житла, організацією та діяльністю цих об'єднань.

В Україні створення товариства власників можливе на різних засадах із створенням юридичної особи (відповідно до закону) і без створення юридичної особи (на підставі договору про сумісну діяльність), що краще відповідатиме задоволенню житлових потреб громадян щодо утримання та користування житлом.

Створення товариств співвласників квартир здійснюється на добровільних засадах.

Стаття 385 Цивільного кодексу України визначає, що власники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирного жилого будинку, користування квартирами та спільним майном жилого будинку можуть створювати об'єднання власників квартир (житла). Таке об'єднання може бути створене також індивідуальними власниками приватних жилих будинків. За Цивільним кодексом об'єднання власників може бути створене у будь-якому багатоквартирному будинку, який належить на праві спільної власності двом і більше співвласникам.

Діяльність об'єднання регулюється Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Цивільним, Житловим кодексами України, іншими нормативно-правовими актами. Відповідно до ст. 385 Цивільного кодексу України об'єднання власників квартир, жилих будинків створюється та діє відповідно до статуту та вищезгаданого Закону України.

Відповідно до п. 4 ст. 30 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 р., наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 р. №141 затверджено Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типовий договір відносин

власників житлових і нежитлових приміщень та управителя.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку може функціонувати без обов'язкового створення юридичної особи, а на підставі цивільно-правових угод, укладених власниками нежилых приміщень спільного користування у багатоквартирних жилих будинках, що перебувають у спільній власності. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як і житлово-будівельні кооперативи звільняються від оподаткування як неприбуткові організації відповідно до Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств». Спільне володіння будинком, що знаходиться у власності кількох осіб, в Японії регулюється законом про власність у колективному домоволодінні, згідно з яким спільне володіння має дві частини: монопольну частину (сукупність власності окремих власників) і частину спільного користування. У першій частині власники виступають як незалежні уповноважені особи, які знаходяться у відносинах сусідської власності один з одним, що стосується частини спільного користування. Окремі власники наділені правами і обов'язками як члени однієї спільноти¹, що відповідає і досвіду України.

Так, власникам квартири у дво- або багатоквартирному жилому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир та власників нежилых приміщень, які розташовані у жилому будинку.

Власники приватизованих квартир для набуття права спільної власності на допоміжні приміщення мають здійснити з цією метою ще й додаткові дії — створити товариство чи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступити до нього, прийняти будинок на свій баланс, укласти договір з постачальниками комунальних послуг, сплатити збір за користування цими послугами, зареєструвати допоміжні приміщення в бюро технічної інвентаризації.

Право власності на квартиру породжує й право спільної власності на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку, технічне обладнання тощо, які призначені для обслуговування житлового комплексу. В процесі приватизації державного житлового фонду одночасно відчужуються на користь громадян не тільки квартири, а й допоміжні приміщення. Тому момент виникнення права власності на квартиру є й моментом виникнення права спільної власності на допоміжні приміщення.

Орган місцевого самоврядування не має права без згоди співвласників багатоквартирного будинку — власників приватизованих квартир — продавати, здавати в оренду або вирішувати питання перебудови, надбудови, добудови до нього споруд, забудови сходових площадок та в'їзно-виїзних брам, облаштування на фасадах будинків спеціального технічного обладнання промислового призначення тощо, за винятком проведення ремонтних робіт згідно із законодавством.

Державна реєстрація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку проводиться безоплатно в порядку, передбаченому Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку».

Статут об'єднання власників повинен відповідати Типовому статуту й містити, зокрема, такі відомості: порядок оплати спільних витрат; порядок здійснення права доступу до квартир, жилих і нежилих приміщень; порядок та умови, згідно з якими об'єднання може придбавати квартири, жилі та інші приміщення у володіння, користування і розпорядження ними; порядок прийняття у члени об'єднання та виключення з нього.

Власність членів об'єднання співвласників. Право спільної власності на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку виникає з моменту приватизації квартири або в силу факту придбання громадянами у власність конкретних жилих приміщень. Але до моменту створення об'єднання співвласників жилі будинки перебувають у комунальній власності, у віданні органів виконавчої влади (відомчий житловий фонд) або у власності громадських організацій, їх об'єднань (громадський житловий фонд). Відповідно до ст. 11 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» після набуття статусу юридичної особи об'єднання може вирішити питання про прийняття на власний баланс усього жилого комплексу.

Допоміжні приміщення відповідно до п. 2 ст. 10 Закону стають об'єктами права спільної власності співвласників багатоквартирного будинку, тобто їх спільним майном, одночасно з приватизацією громадянами квартир, що засвідчується єдиним документом — свідоцтвом про право власності на квартиру. Для підтвердження набутого в такий спосіб права не потребується вчинення будь-яких інших додаткових юридичних дій.

Держбудом розроблено і введено в дію Типове положення про порядок конкурсного відбору підприємств для утримання житлових будинків і прибудинкових територій та Типовий договір на утримання житлових будинків і прибудинкових територій, затверджені наказом Держбуду України від 7 вересня 1998 р. № 194.

З часу прийняття Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» державний житловий фонд, за винятком відомчого, передається у комунальну власність органам місцевого самоврядування, які забезпечують його утримання.

Слід зазначити, що провести комплексний капітальний ремонт за теперішньої економічної ситуації в країні ні асоціації, ні окремому об'єднанню буде не під силу. В даний момент ремонти жилих будинків провадяться за рахунок держави незалежно від кількості приватизованих квартир.

Якщо в будинку приватизовані всі квартири, колишній його власник фінансує проведення тільки першого після приватизації ремонту відповідно до ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». Місцеві ради не можуть усуватися від відповідальності за збереження житлового фонду, і це завдання будуть виконувати ЖЕО. Як зазначає А. А.

Лукьянченко, наш досвід свідчить, що ЖЕО можуть на певних умовах конкурувати на ринку послуг і утримання будинку із новоствореними недержавними підприємствами.

Якщо приватне підприємство комунальних послуг гідною оплатою праці може залучити до робіт кваліфікованих спеціалістів, це саме може зробити і підприємство комунальної власності.