



І. М. Кучеренко*

ПРАВО НА УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Процес приватизації житлового фонду в постсоціалістичних країнах викликав необхідність створення окремого виду юридичних осіб, метою яких стала спільна експлуатація багатоквартирного будинку. 29 листопада 2001 р. Верховною Радою України був прийнятий Закон “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”¹ (надалі — Закон). Головною метою таких юридичних осіб є управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Але складність вирішення цієї мети полягає в тому, що зазначене майно знаходиться у спільній власності юридичних та фізичних осіб, які є власники жилих та нежилих приміщень. Тому до дослідження цих питань зверталось ряд цивілістів, зокрема С. Батлер, Г. Н. Присягина, П. В. Крашенінников, Д. Б. Савельєв² та ін. Але до цього часу залишаються невирішеними багато спірних питань щодо управління неподільним та загальним майном співвласників багатоквартирного будинку (надалі — співвласники). Тому метою цієї статті є вирішення проблем державної реєстрації права власності на це майно, реалізації права на управління ним особами, які не є членами об’єднання, визначення правової природи договору управління цим майном.

Відповідно до ст. 12 Закону відносини власників приміщень і управителя регулюються договором між ними, який укладається на основі Типового договору, форму якого затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування та житлової політики, а у разі передачі частини функцій по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі, між власником приміщення і цією юридичною особою укладається окремий договір. При цьому укладення договору між власником окремого приміщення у житловому комплексі та управителем є обов’язковим і не залежить від членства в об’єднанні, за винятком випадку, коли власник і управитель є однією особою (ст. 13 Закону). Як бачимо, Закон виділяє два види договорів управління неподільним та загальним майном, які укладають власники квартир (приміщень) — договір щодо передачі усіх функцій щодо управління та договір щодо передачі частини функцій щодо управління. Але чи можна визначити природу договірних відносин, які виникають між власниками та управителем? Як правило, відповідь на це питання дається передбаченими законом істотними умовами договору. Істотними вважаються умови, що формують договір у цілому та його окремі види³. В законодавстві України міститься легальне визначення істотних

© Кучеренко І. М., 2007

* провідний науковий співробітник Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України (м. Київ), доктор юридичних наук

¹ Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. // ОВУ. — 2001. — № 51. — Ст. 2265.

² Батлер С. “Кондоминиум” как форма собственности на недвижимость // Вопросы экономики. — 1993. — № 3. — С. 7; Крашенінников П. В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. — М.: Статут, 2000. — С. 25; Савельєв Д. Б. Проблемы правового регулирования управления кондоминиумом // ЮРИСТ. — 2002. — № 3. — С. 57-59, Присягина Г. Н. Товарищества собственников жилья (обзор законодательных и нормативных актов, судебной практики и публикаций) // Жилищное право. — 2001. — № 1. — С. 39-44;

³ Цивільне право України: Академічний курс: Підруч.: У двох томах / За заг. ред. Я. М. Шевченко. — К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — Т. 1. Загальна частина. — С. 473.



умов. Так, відповідно до ст. 638 ЦК України⁴ встановлюється, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Новелою ЦК України є те, що на відміну від ЦК УРСР він прямо визначає одну істотну умову для всіх видів цивільно-правових договорів — предмет договору. В науковій літературі визначення в ст. 638 ЦК України істотних умов договору умовно поділяють на 4 групи:

- 1) умови про предмет договору;
- 2) умови, що визначені законом як істотні;
- 3) умови, які є необхідними для договорів даного виду;
- 4) умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди⁵.

Відповідно до ст. 13 Закону “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” істотними умовами договору є:

- найменування сторін;
- предмет договору;
- права сторін щодо здійснення управління житловим комплексом;
- обов’язки сторін щодо надання послуг по експлуатації житлового комплексу та оплати цих послуг;
- вичерпний перелік послуг; вартість кожної послуги та загальна вартість щомісячного платежу;
- порядок контролю та звіту сторін;
- наслідки невиконання умов договору;
- перелік форс-мажорних обставин;
- строк дії договору, умови продовження та припинення дії договору, дата укладення договору.

Отже, як бачимо, предмет договору законом не визначений. Але все ж таки, враховуючи те, що істотними умовами договору є права та обов’язки сторін щодо експлуатації житлового комплексу, такий договір можна віднести до договорів про надання послуг щодо експлуатації житлового комплексу. Та чому ж особа, яка надає такі послуги, називається управителем, а не виконавцем, як це встановлює ст. 901 ЦК?

Наказом Держжитлокомунгоспу України від 27 серпня 2003 р. № 141 затверджено Типовий договір відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя⁶. Отже, як бачимо, Типовий договір також чітко не дає назву договору, який укладається власником житлових (нежитлових) приміщень. Що стосується предмета договору, то відповідно до п. 2 Типового договору управитель безпосередньо або з дозволу власників шляхом залучення на конкурсних засадах фізичних та/чи юридичних осіб для надання послуг власникам приміщень з управління неподільним та загальним майном житлового

⁴ Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 461.

⁵ Луць В. В. Укладення договору // Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За відповід. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2005. — Т. II. — С. 164-165 (інші автори поділяють істотні умови на три групи, поєднуючи в одну умову, що визначені законом як істотні та умови, які є необхідними для договорів даного виду. Див.: Венецька М. В. Укладення договору // Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. — К.: Концерн “Видавничий Дім “Ін Юре”, 2004. — Ч. 2. — С. 104).

⁶ Про затвердження Типового статуту об’єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя: Наказ Держжитлокомунгоспу України від 27.08.2003 р. // ОВУ. — 2003. — № 52 (частина 2). — Ст. 2885.



комплексу забезпечує належну його експлуатацію, якісне та своєчасне надання житлово-комунальних послуг, забезпечує відповідні умови користування неподільним та загальним майном власника (власників). До основних обов'язків управителя п. 4 Типового договору відносить:

- здійснення належної експлуатації житлового комплексу та забезпечення відповідних умов користування власним, неподільним та загальним майном власників;

- проведення контролю за дотриманням власниками приміщень норм протипожежної безпеки та правил користування газовими і електроприладами;

- надання послуг з утримання будинку та прибудинкової території;

- проведення підготовки житлового будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період;

- доведення до відома власника приміщення встановлені тарифи на житлово-комунальні послуги та розміри щомісячних платежів за них;

- надання послуг з водо-, теплопостачання та водовідведення та ін.

Якщо проаналізувати ці обов'язки управителя, то знайдемо їх дуже схожими з обов'язками будь-якого підприємства, яке надає житлово-комунальні послуги. Але яка причина виникнення терміну "управитель"?

Відповідно до ст. 1 Закону управитель — це юридична особа, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власника (власників) майна і забезпечує його належну експлуатацію. Застосування терміна "за дорученням власника" є не досить коректним, оскільки у цьому випадку виникає закономірне питання щодо співвідношення договору доручення та договору управління спільним майном.

Традиційно, до проведення приватизаційних процесів житлові будинки перебували на балансі житлово-експлуатаційних організацій. Але після проведення приватизації житла та виникнення права спільної власності на допоміжні приміщення виникло питання щодо неможливості перебування майна на бухгалтерському обліку у юридичної особи, яка не має речових прав на таке майно. Відповідно до ст. 11 Закону об'єднання після набуття статусу юридичної особи може:

- 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.

При чому існування такого суб'єкта як балансоутримувач є обов'язковим, навіть у новозбудованих будинках. Ст. 11 Закону надає право сільським, селищним, міським радам своїм рішенням призначити балансоутримувача, у разі якщо у новозбудованому будинку власники квартир, приміщень протягом двох місяців після підписання акта державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні фонди. Призначений балансоутримувач здійснює свої повноваження по забезпеченню управління будинком до прийняття будинку на баланс об'єднанням.

Ст. 12 Закону встановлює, що у разі, якщо балансоутримувачем є об'єднання, рішення про форму управління приймається на загальних зборах кваліфікованою більшістю голосів. У цьому випадку управління неподільним та загальним майном житлового комплексу об'єднання може здійснювати у формі:

- управління неподільним та загальним майном через статутні органи об'єднання;



- передачі всіх або частини функцій по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу юридичній особі за договором;
- делегування визначених статутом повноважень по управлінню неподільним та загальним майном житлового комплексу асоціації.

Відповідно до п. 5.5 Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку рішення про форму управління житловим комплексом приймаються загальними зборами кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голосів присутніх на зборах членів об'єднання). Така форма управління майном, яке перебуває у спільній власності, не відповідає загальним цивілістичним принципам управління спільним майном. Відповідно до ст. 19 вказаного Закону спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку і не підлягає відчуженню. Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку. Об'єкти права спільної власності на майно можуть бути передані в користування фізичній або юридичній особі або групі осіб у разі, якщо це не пов'язано з порушенням прав і інтересів інших співвласників неподільного та загального майна, які охороняються законом. Зовсім по-іншому до визначення виду спільної власності підійшов ЦК України, відповідно до ст. 382 якого власникам квартир загальне майно належить на праві сумісної власності. До такого майна Кодекс відносить опірні конструкції будинку, механічне, електричне обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежилых приміщень, які розташовані в житловому будинку. Отже, ЦК України вже не виділяє два види спільної власності (сумісну та часткову), тому до Закону потрібно буде вносити відповідні зміни щодо визначення однакового статусу неподільного та загального майна. Але, на нашу думку, концепція спільної часткової власності більше відповідає її призначенню в об'єднаннях співвласників. У зв'язку з висловленою думкою можна навести декілька основних аргументів.

Відповідно до ст. 360 ЦК України утримання майна, яке є спільною частковою власністю, здійснюється співвласниками відповідно до своєї частини у праві спільної часткової власності. Що стосується спільної сумісної власності, то ЦК України не визначає й не може визначати такого обов'язку, оскільки співвласники сумісної власності не мають ніяких часток, тому неможливо визначити порядок їх участі у спільних витратах. Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх власників, і у разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників (ч. 2 ст. 369 ЦК України). Якщо це подружжя чи сім'я, такий спосіб розпорядження, напевно, можливий. А чи можна застосувати такий порядок у будинках, де є сотні співвласників? Напевно, ні. Тому більш доцільно визнавати за ними право спільної часткової власності. П. В. Крашенініков зазначає, що спільна сумісна власність, окрім всього іншого, характеризується незамінністю її учасників, тобто при цьому виді спільної власності будь-яке відчуження жилого чи нежилого приміщення з юридичного погляду було б дуже утрудненим (необхідно було б спочатку визначити і виділити частку місць загального користування в будинку, потім провести відчуження житлового чи нежилого приміщення разом з частиною місць загального користування, а вже після цього новому власнику довелося б знову ставати учасником спільної власності шляхом об'єднання своєї частини місць загального користування з іншими частинами). При спільній же частковій



власності чітко витримується критерій визначення частки — площа, що перебуває у власності, нерухомості⁷. З такою думкою слід погодитися.

Зі створенням об'єднання співвласників його члени, які є учасниками спільної власності, передають свої права на її управління об'єднанню. А що робити тим власниками жилих (нежилих) приміщень, які не стали членами об'єднання? Як вони можуть реалізовувати свої права співвласника? Зокрема, це стосується питань, які віднесені законом до компетенції загальних зборів об'єднання, а саме: прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд; визначення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності об'єднання; прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, фізичним і юридичним особам, а також визначення розміру платежів на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна (ст. 10 Закону). Водночас ст. 20 Закону визначає, що частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна в багатоквартирному будинку, встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. Отже, фактично, закон позбавив права співвласників квартир, які не є членами об'єднання, вирішувати питання розпорядження та користування спільною сумісною власністю. На таку невідповідність уже звертали увагу російські вчені.⁸ Рівність і необхідність спільного вирішення питання щодо експлуатації будинку закріплена і в Рішенні Конституційного Суду, який зазначив, що відповідно до Конституції України всі суб'єкти права власності рівні перед законом. У багатоквартирних будинках, де не всі квартири приватизовані чи приватизовані повністю, власник (власники) неприватизованих квартир (їх правонаступники) і власники приватизованих квартир багатоквартирного будинку є рівноправними співвласниками допоміжних приміщень. Вони є рівними у праві володіти, користуватися і розпоряджатися допоміжними приміщеннями. Ніхто з власників квартир не має пріоритетного права користуватися та розпоряджатися цими приміщеннями, в тому числі і з питань улаштування мансард, надбудови поверхів і т. ін.⁹

Ст. 19 Закону закріплює правило, відповідно до якого об'єкти спільної власності не можуть бути передані в користування фізичній або юридичній особі, або групі осіб у разі, якщо це пов'язано з порушенням прав та інтересів інших співвласників неподільного та загального майна, що охороняється. Але кожний власник жилого (нежилого) приміщення має право на визначення цільового призначення використання майна, яке перебуває в його спільній частковій власності. Як бачимо, реалізація права спільної власності в об'єднанні співвласників викликає дуже багато питань. Тому в науковій літературі висловлювалися думки щодо можливості існування права власності самого товариства на загальне майно. Так, Д. Потяркін зазначає, що в кондомініумі може бути один власник.¹⁰ Але існує й протилежна думка. Так, П. В. Крашенінников і Н. В. Маслов зазначають, що ніяким іншим, крім загального, володіння і користування загальним майном у кондомініумі бути не може¹¹.

⁷ Крашенінников П. Кондоминиумы // Законность. — 1994. — № 6. — С. 9-15.

⁸ Савельев Д. Б. Управление делами в кондоминиуме // Юридический консультант. — 2000. — № 5. — С. 11-13.

⁹ Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) // ОВУ. — 2004. — № 10. — Ст. 624.

¹⁰ Потяркин Д. Товарищества собственников жилья // Российская юстиция. — 1999. — № 6. — С. 22.

¹¹ Крашенінников П. В., Маслов Н. В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах. — М.: Спарк, 1995. — С. 7, 9.



Існує теоретична концепція про те, що тріада повноважень власника не вичерпує всього обсягу права власності¹². У зв'язку з цим Д.Б. Савельєв зазначає, що юридично захищений інтерес володільця права часткової власності на загальне майно у кондомініумі полягає не стільки у тріаді повноважень, скільки в самому факті належності частини цінного змісту загального майна.¹³

У юридичній літературі висловлюється думка про те, що саме жиле приміщення є головною річчю, а майно, що перебуває на праві спільної часткової власності, є належністю головної речі — жилого приміщення¹⁴. П. В. Крашенінніков йде далі і говорить про те, що спільна часткова власність на нерухомість загального користування в багатоквартирних будинках є видом часткової власності, що має характерні ознаки¹⁵. Тому він робить висновок, що третьою ознакою юридичної особи є те, що частка в загальному майні не може існувати самостійно, оскільки вона є складовою частиною квартири як об'єкта права власності, а тому завжди поділяє долю такого жилого приміщення. Справді, відповідно до ст. 135 ЦК РФ річ, яка призначена для обслуговування іншої, головної речі, і пов'язана з нею загальним призначенням (належністю), є такою, як і доля головної речі, якщо договором не передбачено інше. Ст. 290 ЦК РФ введене обмеження цього положення: власник сам не може відчужувати свою частку в загальному майні. Однак п. 1 ст. 246 ЦК РФ припускає розпорядження майном, що перебуває у спільній частковій власності, яке здійснюється за згодою всіх її учасників. Аналогічні положення закріплені й у ЦК України (ст. ст. 186, 358).

Згідно зі ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і призупинення підлягають державній реєстрації в єдиному державному реєстрі. Ввівши обов'язковість державної реєстрації, законодавець, очевидно, мав на увазі, що кондомініум виникає з моменту його державної реєстрації, проте не зміг сформулювати норму, яка не суперечила б Цивільному кодексу і його положенням про державну реєстрацію. Пунктом 2 ст. 23 Закону РФ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно і угод з ним» від 21 липня 1997 р. № 122-ФЗ встановлюється, що внесення до Єдиного державного реєстру запису про реєстрацію права власності на конкретне приміщення одночасно є реєстрацією права спільної сумісної власності домоволодільця на загальне майно в кондомініумі. Ця норма вказує на похідний характер реєстрації частки від реєстрації права на об'єкт у складі кондомініуму. М. Г. Піскунова зазначає, що відповідно до чинного законодавства при створенні кондомініуму слід провадити реєстрацію права часткової власності домоволодільців на загальне майно, інших прав на земельні ділянки загального використання з одночасним внесенням до Єдиного державного реєстру запису про включення об'єктів нерухомого майна до складу кондомініуму.¹⁶ При цьому вона пропонує під час реєстрації часткової

¹² *Иоффе О. С.* Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». 2-е изд., испр. — М.: Статут, 2003. — С. 335.

¹³ *Савельев Д. Б.* Долевая собственность в кондоминиуме // Юридический мир. — 2000. — № 8. — С. 55-58.

¹⁴ *Крашенинников П. В.* Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения: Дисс. ... докт. юрид. наук в форме научного доклада, выполняющего функции автореферата: 12.00.03. — М.: МГУ, 1997. — С. 18; *Крашенинников П. В.* Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. — М.: Статут, 2000. — С. 25; *Абрамов Д. М., Бабицкий С. А., Гладкий А. А.* Справочник юриста. Жилищное право. — Ростов-на-Дону: Феникс, 2000. — С. 206.

¹⁵ *Крашенинников П. В.* Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения: Дисс. ... д-ра юрид. наук в форме научного доклада, выполняющего функции автореферата: 12.00.03. — М.: МГУ, 1997. — С. 20.

¹⁶ *Пискунова М. Г.* Государственная регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом в кондоминиумах // Жилищное право. — 2001. — № 4. — С. 42-55.



власності до опису загального об'єкта вносити запис про входження його до кондомініуму. Після реєстрації часткової власності до записів, що є в Єдиному державному реєстрі про права домоволодільців на належні їм приміщення, вносяться зміни — вказується входження об'єктів у кондомініум і частка участі домоволодільця. Це також повинно вказуватися й при подальшій реєстрації прав останніх домоволодільців, чиї права до створення кондомініуму не були зареєстровані в установі юстиції. Такі записи також вносяться і при реєстрації права постійного (безстрокового) користування або договору оренди земельної ділянки загального користування. Таким чином, права домоволодільця на нерухомість у кондомініумі можуть бути посвідчені двома свідоцтвами про державну реєстрацію: права власності на приміщення в кондомініумі і на частку у праві власності на загальне нерухоме майно.¹⁷

Така конструкція, на нашу думку, є досить складною, оскільки у разі перебудови, добудови майна, яке перебуває у спільній власності, потрібно буде постійно вносити зміни й до реєстраційних документів власників жилих (нежилих) приміщень. Відповідь на це питання можна знайти в правових підходах реєстрації прав на нерухомість у пайових інвестиційних фондах. В ст. 23 Закону “Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)”¹⁸, нерухоме майно, що становить активи пайового інвестиційного фонду, який не є юридичною особою, реєструється в установленому порядку на ім'я компанії з управління активами, що не є власником майна, з відповідною відміткою. Компанія з управління активами є тільки розпорядником цього нерухомого майна. Тому, на наш погляд, до реєстру нерухомості як номінальний утримувач (розпорядник) майна об'єднання співвласників квартир може бути внесене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Закріплення на законодавчому рівні права спільної власності на загальні (неподільні) елементи будинку потребує адекватної реалізації усіма власниками права на управління нею. Тому вважаємо, що товариство власників багатоквартирного будинку може бути створене в будь-якому будинку, але розпорядження загальним майном, яке є спільною власністю, має провадитися тільки усіма співвласниками. Коли ж усі власники жилих та нежилих приміщень багатоквартирного жилого будинку є членами об'єднання, такі рішення потрібно приймати на загальних зборах товариства, але тільки кваліфікованою більшістю голосів. У випадку, коли не всі власники є членами об'єднання, вони повинні висловити свою волю в письмовій формі. До питань, які мають вирішуватися усіма співвласниками, варто віднести: прийняття рішення про реконструкцію житлового будинку, передачу в оренду чи у позичку спільного майна, про його перебудову, визначення розмірів сплати внесків на експлуатацію будинку, також — надання права власникам жилих та нежилих приміщень у багатоквартирному жилому будинку створювати житлові чи житлово-експлуатаційні кооперативи, в яких власником загальних приміщень буде кооператив, а також, крім цього, про перетворення об'єднання співвласників квартир у такі кооперативи.

Зазначене питання вирішено у новому ЖК РФ, який у главі 6 врегулював відносини щодо права власності на загальне майно власників приміщень у багатоквартирному будинку. Зокрема, цей Кодекс встановив такий порядок управління спільним майном, як проведення загальних зборів власників

¹⁷ Там же.

¹⁸ Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди): Закон України від 15.03.2001 р. // ВВР. — 2001. — № 21. — Ст. 103.



приміщень у багатоквартирному будинку. Відповідно до ч. 2 ст. 44 ЖК РФ до компетенції загальних зборів відноситься:

- прийняття рішень про реконструкції багатоквартирного будинку (в тому числі з його розширенням або надбудовою), будівництво господарських будівель та інших споруд, ремонт спільного майна в багатоквартирному будинку;

- прийняття рішень про межі використання земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок, в тому числі введення обмежень користування ним;

- прийняття рішень про передачу в користування спільного майна в багатоквартирному будинку;

- вибір способу управління багатоквартирним будинком;

- інші питання, які цим Кодексом віднесені до компетенції загальних зборів власників приміщень в багатоквартирному будинку.

Підводячи підсумок розглянутих проблемних питань управління спільним майном у багатоквартирному житловому будинку, можна зробити наступні висновки:

- право на управління спільним майном у багатоквартирному будинку повинні мати не тільки члени об'єднання, але і ті особи, які не є його членами;

- враховуючи, що головними обов'язками управителя спільним майном є його належна експлуатація, а не здійснення представницьких функцій від імені співвласників, вважаємо, що застосування терміну "за дорученням власника" у ст. 1 Закону, яка визначає поняття управителя, є некоректним, оскільки управитель надає послуги власнику квартири (приміщення) щодо експлуатації спільного майна, а не здійснює юридичні дії, які здійснює повірений за договором доручення;

- виділення такого суб'єкта як балансоутримувач житлового комплексу не вирішує питання державної реєстрації права власності на спільне майно, а також встановлення правомочностей щодо управління цим майном, оскільки зміст терміна тільки відповідає на питання, хто веде бухгалтерський облік щодо житлового комплексу;

Питання, які підняті у цій статті, не можуть вирішити усіх проблем створення та діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, оскільки на сьогодні виникають і інші питання, зокрема це стосується питань реалізації права участі в таких об'єднаннях усіх співвласників жилих та нежилих приміщень, недієдатних та обмежено дієдатних осіб та багато інших питань, які потребують подальшого наукового дослідження.

