

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
Ректор
Національного університету
«Одеська юридична академія»,
Професор _____ Загородній В.Є.
_____ 2021 р.



ВИСНОВОК

Національного університету «Одеська юридична академія» про наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів дисертації Тарасова Андрія Володимировича на тему **«Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»**, що подана на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – «Право», затвердженій Вченою радою Національного університету «Одеська юридична академія» 04 листопада 2016 року (протокол № 4)

В И Т Я Г

**з протоколу засідання фахового міжкафедрального семінару
Національного університету «Одеська юридична академія»
від 16 липня 2021 року**

ПРИСУТНІ: кафедра права інтелектуальної власності та патентної юстиції Національного університету «Одеська юридична академія» – завідувачка кафедри, д.ю.н., проф. Харитонova О.І.; доцент кафедри, к.ю.н., доц. Мазуренко С.В.; доцент кафедри, к.ю.н., доц. Бааджи Н.П.; доцент кафедри, к.ю.н., доц. Симонян Ю.Ю.; доцент кафедри, к.ю.н., доц. Кирилук А.В.; асистент кафедри Галупова Л.І.; асистент кафедри Мартинюк І.В.; аспірант Тарасов А.В., лаборант Білак А.А..

Головуючий на засіданні фахового міжкафедрального семінару – доцент кафедри права інтелектуальної власності та патентної юстиції НУ «ОЮА», к.ю.н., доц. Н.П. Бааджи.

На засідання запрошені: завідувач кафедри міжнародного та європейського права Національного університету «Одеська юридична академія» д.ю.н., доц. Бігняк Олександр Валентинович; професор кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія», д.ю.н., проф. Давидова Ірина Віталіївна; доцент кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія», к.ю.н., доц. Омельчук Олександр Сергійович, таким чином, серед присутніх на засіданні – 3 (три) доктори наук за профілем представленої дисертації та 5 (п'ять) кандидатів наук фахівці за профілем представленої дисертації.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ: обговорення основних наукових результатів дисертації **Тарасова Андрія Володимировича** на тему «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»,

що подана на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – «Право», для їх апробації та оцінки їх новизни, теоретичного та практичного значення.

Слухали: Доповідь здобувача кафедри права інтелектуальної власності та патентної юстиції Тарасова Андрія Володимировича за матеріалами дисертації, представленої на здобуття вищої освіти ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право».

Доповідач обґрунтував актуальність обраної теми, визначив мету, завдання, методологію дисертаційного дослідження, охарактеризував його об'єкт та предмет, виклав основні наукові положення та висновки, що виносяться на захист, вказав науково-практичну значимість роботи.

У подальшому доповідач акцентував увагу присутніх на отриманих ним результатах, зокрема на тому, що інститут ОСББ набуває все більшого запровадження, як ефективна форма управління, після чого, висвітлив питання захисту прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та практику вирішення подібних спорів у судовому порядку.

І, насамкінець, здобувачем звернуто увагу, що проблема захисту прав засновників і учасників є актуальною, а вказаний інститут наразі перебуває в стані становлення, а тому від успішного поширення ОСББ на території України, залежить загальний стан житлово-комунального господарства в державі, ефективність використання коштів органів місцевого самоврядування на підтримання житлового фонду в Україні в належному стані.

Завершивши доповідь, здобувач відповів на запитання учасників фахового семінару.

К.ю.п., доцент Кирилюк А.В.: Які проблеми найчастіше виникають при функціонуванні ОСББ?

Здобувач: Проблеми функціонування ОСББ, виникають вже на етапі реєстрації. Неузгодженість положень законодавства, що регулює порядок реєстрації ОСББ призводить до багаточисельних зловживань, як з боку осіб, що мають наміри захоплення керівництвом багатоквартирним будинком, так і з боку органів місцевого самоврядування, які блокують процедуру передачі технічної документації на будинок. У зв'язку з цим, в дисертаційному дослідженні був проведений аналіз в тому числі і справ, що розглядаються в порядку кримінального провадження. Вказані негативні явища, призводять до порушення прав, хоч і на даному етапі ще не учасників, але осіб які мають право та створення ОСББ

Асистент Галунова Л.І.: Які способи захисту порушеного права, окрім судового, використовуються при захисті прав учасників ОСББ?

Здобувач: Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків не обмежено у використанні будь-яким з способів захисту передбачених діючим законодавством, а саме ОСББ має право використовувати способи захисту прав та інтересів Президентом України, органами державної влади або органами

місцевого самоврядування, доволі ефективним та поширеним також є самозахист цивільних прав, особливо при виникненні спірних правовідносин між окремими співвласниками та адміністрацією ОСББ.

Доцент Симонян Ю.Ю.: Чи мали ви практичний досвід у вирішенні проблем, які виникають в ході здійснення своєї діяльності об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, або досвід участі в ОСББ?

Здобувач: Під час роботи на посади судді, дійсно мною неодноразово розглядались справи за участю ОСББ, проте мною, з етичних міркувань, на стадії підготовки дисертаційного дослідження було прийнято рішення не приводити в якості прикладів правозастосовчої практики, конкретні справи, що були в моєму провадженні. Спори за участю ОСББ опрацьовувались мною також під час здійснення мною адвокатської діяльності. Найбільш розповсюдженою категорією спорів, звісно є спори про стягнення заборгованості за житлово-комунальні послуги за вимогою ОСББ. При цьому, вказана категорія спорів, як правило, є безспірною, має більш формальний, ніж спірний характер, у зв'язку з чим, законодавством було передбачено спрощену процедуру їх розгляду, в межах наказного провадження. В справах позовного провадження, найчастіше розглядались справи за позовом ОСББ до окремих співвласників квартир, якими здійснювалось неправомірне заволодіння приміщеннями, що є спільною сумісною власністю усіх співвласників багатоквартирного будинку. В умовах багаточисельних зловживань з боку державних реєстраторів нерухомого майна, такі спори набули масштабного характеру, оскільки дозволяють, здійснювати реєстрацію права власності на горища, підвали та інші приміщення спільного користування за окремими громадянами, в поза встановленому законом порядку, з грубим порушенням прав інших співвласників. Також, нерідко виникають спори суто корпоративного характеру щодо оскарження рішень загальних зборів ОСББ, які проводяться з порушенням порядку їх скликання, які розглядаються в порядку господарського судочинства.

Після відповідей на запитання учасників фахового семінару було озвучено **висновок наукового керівника доктора юридичних наук, професора Харитонової О.І.** з оцінкою роботи здобувача у процесі підготовки дисертації та виконання індивідуального плану наукової роботи та індивідуального навчального плану.

Науковий керівник здобувача вказала на те, що здобувач повною мірою опанував освітню складову освітньо-наукової програми підготовки доктора філософії. Освітня складова індивідуального плану роботи аспіранта виконувалась своєчасно та з досягненням високих результатів вивчення навчальних дисциплін, всі дисципліни зараховані і оцінені на високому позитивному рівні. Неухильно дотримуючись високих стандартів академічної та професійної доброчесності, про що додається довідка про рівень оригінальності роботи, здобувачем опрацьовано значну кількість наукових, нормативно-правових та інших джерел, які стосуються теми дисертаційного дослідження.

Актуальність теми дослідження, широке використання загальнонаукових та спеціальних методів у дисертаційному дослідженні та обширна теоретична основа знайшли у роботі місце та належне обґрунтування. Поглиблений аналіз та оптимізація способів захисту прав учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Україні та чітко сформовані завдання поставлені при написанні роботи розв'язані на належному рівні. Все це дозволило Тарасову Андрію Володимировичу розкрити більшість питань пов'язаних з темою роботи та отримати низку нових результатів та корисних пропозицій для вдосконалення системи захисту прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Безумовною цінністю є новизна одержаних результатів, так автором уперше комплексно досліджено інституційну роль об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у механізмі захисту його учасників; обґрунтовано доцільність триланкової періодизації становлення інституту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; запропоноване авторське визначення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та інші результати які є корисними науці та в практиці захисту засновників та учасників об'єднання.

У роботі наведено положення, висновки та рекомендації, що характеризуються науковою новизною.

Зважаючи на вищевикладене, науковий керівник здобувача доктора юридичних наук, професора Харитонові О.І. вважає, що наукова кваліфікація А.В. Тарасова відповідає вимогам, що пред'являються до здобувача ступеня доктора філософії, а його дисертація може бути рекомендована до прийняття до розгляду разовою спеціалізованою вченою радою.

З оцінкою дисертації виступили рецензенти:

Завідувач кафедри міжнародного та європейського права Національного університету «Одеська юридична академія», д.ю.н., доцент Бігняк Олександр Валентинович, який зазначив, що дисертантом здійснено актуальне комплексне дослідження за темою «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Тематика представленого до рецензування дисертаційного дослідження безумовно є актуальною, оскільки від ефективного захисту прав учасників ОСББ, напряду залежить можливість поширення вказаного інституту, який є найбільш вдалою формою управління багатоквартирним будинком. Про актуальність теми дослідження свідчать численні дослідження, які ведуться вітчизняними науковцями щодо проблематики захисту прав учасників ОСББ, проте у наявних наукових працях висвітлюються лише окремі аспекти теми, у зв'язку з цим необхідним є спеціальне дослідження за предметом теми, обраної дисертантом.

Наведені автором аргументи переконують в актуальності та своєчасності дисертаційного дослідження, предметом якого обрано правові питання захисту прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Автором проведене вивчення певного кола наукових досліджень,

нормативно-правових актів України і зарубіжних країн, за допомогою чого визначено існуючі проблеми, які вже висвітлювались та досліджувались окремими науковцями, що розглядали питання захисту прав учасників ОСББ як предмет своїх досліджень.

Важливим є запропонований автором підхід до визначення основних етапів хронології розвитку інституту ОСББ. Обґрунтовано триланкову періодизацію формування інституту з урахуванням специфіки впливу на становлення української державності радянської доби, а також впливу міжнародного, насамперед європейського, історично-правового досвіду.

Автором зроблено висновок щодо ефективності використання інституту ОСББ в залежності від кількості мешканців багатоквартирного будинку.

Також, заслуговують на увагу призма дослідження права приватної власності як невід'ємного елементу затвердження основ індивідуальної та колективної правової свідомості співвласників багатоквартирних будинків та, як наслідок, зростання рівня усвідомлення особистої відповідальності. Натомість висвітлено і зворотні тенденції впливу неефективного механізму захисту прав співвласників багатоквартирного будинку на виникнення недовіри до ОСББ як до інституту захисту прав співвласників, причиною якою є використання інституту ОСББ, в тому числі з метою порушення права приватної власності інших співвласників.

Важливим є висновок, що в основі механізму функціонування ОСББ лежить посидання елементів безпосередньої та представницької демократії та розподілу влад, що також в кінцевому рахунку позитивно впливає на правову свідомість учасників ОСББ.

Дослідження функцій та мети створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку із застосуванням комплексу загальнонаукових та спеціальних методів пізнання, надало змогу автору визначити поняття ОСББ, як юридичну особу, створену власниками у вигляді неприбуткової організації з метою сприяння використанню їхнього власного майна, управління, утримання і використання спільного майна, яке є неподільним та загальним, а також з метою захисту прав співвласників.

Проведений дисертантом системний аналіз прав та обов'язків учасників ОСББ, закріплених як в профільних законах, що регулюють відповідні правовідносини, так й в підзаконних нормативно-правових актах, надало змогу встановити багаторівневу структуру їх правового статусу. Первинним у цьому статусі є право приватної власності кожного співвласника, який становить основу цього статусу. На другому рівні перебуває система прав співвласника-члена ОСББ як споживача житлово-комунальних послуг, на третьому – права, що мають квазі-корпоративний характер і забезпечують реалізацію і захист інтересів учасників ОСББ.

Автором проаналізовано основні види порушень прав учасників ОСББ, а також визначені кореспондуючі їм способи захисту таких прав. Крім того, для обґрунтування актуальності теми дослідження, автором здійснено аналіз

судової практики не лише в справах господарської, адміністративної та цивільної юрисдикції, а також проаналізовано та наведено приклади щодо кількості кримінальних проваджень, порушених у зв'язку зі вчиненням кримінальних правопорушень при реєстрації ОСББ, фактам розкрадань спільного майна співвласників.

Дослідження актуальної судової практики Верховного Суду у справах за участю об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, надало змогу автору висвітлити питання щодо правильного обрання виду юрисдикції при розгляді відповідних справ. Проведено класифікацію основних видів судових спорів, що виникають у даних правовідносинах з одночасним визначенням видів юрисдикції їх розгляду. Детально визначені види та способи захисту порушених прав. Окрему увагу приділено позасудовим способам захисту прав учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, зокрема, аспірантом слушно зазначено, що між учасниками ОСББ та ОСББ передбачають такий характер правового спору, за якого окремі способи позасудового захисту є більш ефективними через їх доцільність, що базується на: доступності для суб'єкта права, що підлягає захисту; оперативності вирішення спору чи оцінки правової ситуації; спрощеної форми взаємодії суб'єкта права та правопорушника.

За результатами аналізу теоретичних висновків автора можна констатувати, що на сьогодні перспективним є подальше наукове дослідження правових питань захисту прав учасників ОСББ, а результати дисертаційного дослідження Тарасова А.В. створюють фундамент для майбутніх наукових розробок.

В цілому, слід відмітити високий загальний рівень дисертаційного дослідження, оскільки крім теоретичних положень цінним у роботі є їх зв'язок з практичною площиною застосування висновків та результатів наукового пошуку. Автор вірно звертає увагу на те, що активна участь мешканців та ініціативних груп у вирішенні завдань з управління спільним майном та захисту прав співвласників є головним запобіжником трансформації таких ризиків у реальні порушення та зловживання. В цьому сенсі активна позиція співвласника є своєрідною практичною гарантією, реальним елементом механізму захисту його прав. Але при цьому важливо визначити також напрями застосування діючих та деяких альтернативних способів захисту прав співвласників, а також основні перешкоди та фактори сприяння його ефективній реалізації.

Однак, попри загальне позитивне враження від даної дисертаційної роботи, у ній є деякі недоліки та дискусійні питання, які потребують додаткової аргументації під час захисту.

Зокрема, автором наводяться думки інших вчених, проте дуже коротко. Крім того, у дослідженні використовуються суміжні поняття, зокрема: засновники, учасники об'єднання співвласників, співвласники, члени ОСББ як тотожні, без належного обґрунтування.

Крім того, бракує аналізу обов'язків учасників ОСББ, як елементам їх правового статусу. Роботу збагатив би більш ретельний аналіз житлових прав учасників ОСББ.

Попри зазначені зауваження, можливо констатувати, що в цілому вони не применшують позитивного значення дисертації, мають уточнюючий та рекомендаційний характер, та націлені на посилення дискусії в процесі прилюдного захисту дисертації. Дисертація Тарасова А.В. за своїм науковим рівнем, одержаними результатами дослідження та пропозиціями відповідає вимогам, що ставляться до наукових робіт такого рівня.

Доцент кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія», к.ю.н., доцент Омельчук Олександр Сергійович, який зазначив, що дисертаційне дослідження А.В. Тарасова на тему «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є актуальним, оскільки є першим у вітчизняній науці спеціальним комплексним дослідженням проблем участі у ОСББ, в якому основна увага зосереджена на визначенні правового статусу як ОСББ, так і його учасників. Дослідження судової практики, як на рівні рішень судів першої та апеляційної інстанції, так і на рівні практики Верховного Суду дозволили встановити ефективність застосування певних способів захисту порушених прав учасників ОСББ.

Слід зауважити, що на сьогодні у вітчизняній науці відсутні наукові дослідження форм, видів та способів захисту прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Зазначеним і обумовлена актуальність теми даного дисертаційного дослідження.

Структурно дисертація складається із вступу, трьох розділів, що включають тринадцять підрозділів, які нерозривно пов'язані між собою, висновків, списку використаних джерел. Структура повністю відповідає меті і завданням дослідження, дозволяє послідовно розглянути всі аспекти досліджуваної дисертантом проблематики.

На основі вивчення значного кола наукових робіт, міжнародних актів, нормативно-правових актів України та зарубіжних країн, автором визначені проблеми, що вже були предметом наукових пошуків та акцентовано увагу на тих аспектах діяльності ОСББ, які поки що не отримали належного наукового аналізу. Саме ці питання і склали предмет дисертаційного дослідження.

Дослідження української практики та зарубіжного досвіду діяльності ОСББ із застосування комплексу методологічних, теоретичних та правових засобів надало змогу автору:

- дослідити історичний досвід формування об'єднань громадян щодо реалізації та захисту своїх прав та розкрити правову природу інституту;
- охарактеризувати основні проблемні аспекти дотримання прав співвласників;
- запропоновано моделі вдосконалення механізму їх захисту, зміни до законодавства щодо прав співвласників багатоквартирного будинку;

- визначено, важливу функціональну роль інституту ОСББ у захисті прав його членів;

- визначено тенденції до поширення інституту ОСББ в Україні.

Виокремленні А.В. Тарасовим та виконані в процесі дослідження завдання надали можливість повною мірою досягти мети роботи – здійснення поглибленого аналізу та оптимізації механізму захисту прав учасників та засновників об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні.

Належний ступінь обґрунтованості і достовірності наукових положень, висновків і рекомендацій дослідження А.В. Тарасовим ґрунтується на успішному використанні дисертантом методологічного інструментарію юридичної науки. Наукова новизна одержаних результатів (наукових положень, теоретичних узагальнень, висновків та пропозицій) випливає з актуальності теми дослідження.

Положення наукової новизни отриманих результатів автором справедливо структуровано на ті, що отримані вперше, ті, що удосконалено, і ті, що дістали подальшого розвитку. Найбільш важливе значення з теоретичної та практичної точок зору мають положення наукової новизни, що стосуються:

- авторського визначення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як юридичної особи, створеної власниками у вигляді неприбуткової організації з метою сприяння використанню їх власного майна, управління, утримання і використання спільного майна, яке є неподільним та загальним, а також з метою захисту прав співвласників;

- запропоновано класифікацію порушень прав учасників ОСББ: 1) порушення прав учасників з боку ОСББ в особі його керівництва; 2) порушення прав учасників з боку інших учасників ОСББ; 3) порушення прав учасників з боку органів публічної влади (держави і місцевого самоврядування); 4) порушення прав учасників з боку одного ОСББ учасниками іншого ОСББ;

- більш розширено сформульовано правовий статус учасників ОСББ за законодавством України в контексті захисту їх прав, зокрема, зроблено висновок про складну, багаторівневу структуру їх правового статусу.

- обґрунтовано роль громадських інституцій та неюрисдикційних засобів у ефективній реалізації захисту прав учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Зміст положень, що віднесені автором до положень наукової новизни одержаних результатів, свідчить про авторський підхід до вивчення проблематики захисту прав учасників ОСББ.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертації теоретичні положення, висновки й рекомендації можуть бути використані:

- науково-дослідницькій діяльності – при подальшому аналізі перспектив вдосконалення механізму захисту прав учасників ОСББ;

- правотворчості – при подальшому вдосконаленні актів законодавства, положення яких застосовуються до нормативної регламентації регулювання діяльності ОСББ;

- правозастосовній діяльності – при формуванні механізмів захисту прав учасників ОСББ у судовому порядку;

- навчальному процесі – при підготовці підручників, посібників, інших навчально-методичних матеріалів.

Окремо слід зупинитись і на змісті дисертаційної роботи, в якій автор послідовно і обґрунтовано розкрив предмет дисертаційного дослідження.

Змістовно дисертаційне дослідження складається із трьох блоків питань, які відображені у ньому. Це питання цивільно-правового регулювання об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (Розділ 1), питання форм та видів захисту прав учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (Розділ 2) та питання прикладного змісту, а саме: напрямки вдосконалення юридичних механізмів захисту прав співвласників багатоквартирних будинків в Україні (Розділ 3).

У першому підрозділі дисертантом досліджується генеза інституцій самоуправління та самоорганізації в сфері регулювання житлових прав громадян, обґрунтовано триланкову періодизацію формування інституту з урахуванням специфіки впливу на становлення української державності радянської доби, а також впливу міжнародного, насамперед європейського, історично-правового досвіду.

У змісті підрозділу 1.2. «Загальна характеристика об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як суб'єкта права» дисертантом надане авторське визначення ОСББ, як юридичній особі, створеній власниками у вигляді неприбуткової організації з метою сприяння використанню їхнього власного майна, управління, утримання і використання спільного майна, яке є неподільним та загальним, а також з метою захисту прав співвласників.

У змісті підрозділу 1.3 «Правовий статус співвласників ОСББ», був здійснений висновок щодо особливого статусу співвласника ОСББ, який характеризується певною багаторівневістю та наповненістю різними за змістом правами.

Окремо у підрозділі виокремлено проблемні моменти, що потребують доопрацювання, а саме не висвітленню питання щодо різного правового статусу у засновників ОСББ, у порівнянні з учасниками.

У підрозділі 1.4 була досліджена проблематика дотримання житлових прав особи, що є учасником об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Розділ 2 за своїм змістом присвячений формам та видам захисту прав учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Так, у підрозділі 2.1 досліджується конституційно-правові гарантії захисту прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Зосереджено увагу на класифікації юридичних гарантій за різними критеріями. Автором окремо виділяється категорія гарантій охорони (захисту), які реалізуються через нагляд і контроль за правомірністю поведінки суб'єктів права з метою виявлення випадків правопорушень; Автором окремо виділено гарантію захисту прав співвласників у вигляді обов'язку державної реєстрації ОСББ.

У межах підрозділу 2.2 встановлено, що процес захисту порушеного права, складається з стадій, а саме: встановлення (з'ясування, підтвердження) та визнання за співвласником права, яке захищається; доведення, підтвердження та констатація вповноваженим органом факту порушення права, яке захищається; обрання порядку та способу захисту порушеного права за алгоритмом та в межах, встановлених законом чи договором; застосування обраних та (за необхідності) допоміжних засобів захисту права до досягнення необхідної процесуальної мети; застосування компенсаційних (поновлюючих) заходів, достатніх для поновлення ситуації, що мала місце до правопорушення.

В розділі 2.3, автором наводяться конкретні форми, засоби та способи захисту прав учасників ОСББ, наводяться думки вчених, надане визначення способу захисту права, як результату вибору особи, зробленого в межах припустимих меж та наданих законодавством можливостей обрання відповідного способу.

У підрозділі 2.4, було досліджено найбільш поширений спосіб захисту порушеного права – судовий. Була надана характеристика судовим способам захисту порушеного права, досліджена їх ефективність за допомогою вивчення судової практики.

В розділі 2.5. була надана характеристика позасудовим засобам захисту прав учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Так, окрім іншого, автором звернуто увагу на інститути громадськості, які на його думку є складним та потужним інструментом впливу на державну систему органів, які викликають високу довіру громадян. Зроблено слушний висновок щодо способу позасудового захисту іноді є більш ефективними у порівнянні з судовими, через їх доцільність, що базується на: доступності для суб'єкта права, що підлягає захисту; оперативності вирішення спору чи оцінки правової ситуації; спрощеної форми взаємодії суб'єкта права та правопорушника.

Практично-прикладне спрямування має розділ 3 «Напрями вдосконалення юридичних механізмів захисту прав співвласників багатоквартирних будинків в Україні».

В межах підрозділу 3.1 проаналізовано проблематику становлення інституту ОСББ в Україні. Основними проблемами, на думку автора, є недостатня прозорість фактичних алгоритмів створення ОСББ, а також невідповідність діяльності ОСББ інтересам власників квартир та/або нежитлових приміщень.

У підрозділі 3.2 досліджена роль держави у захисті прав та інтересів учасників ОСББ. Практичну цінність має аналіз змін до законодавства, що регулює питання спільної власності у багатоквартирному будинку.

В підрозділах 3.4., 3.5. досліджуються питання перспектив розвитку інституту ОСББ, проаналізовано негативні чинники, що гальмують процес розвитку інституту, надані практичні методи їх подолання.

У висновках автором за результатами проведеного дослідження викладено найбільш важливі науково-теоретичні та практичні положення, які дійсно відображають зміст дисертаційного дослідження, результати використання різних методологічних прийомів дослідження, авторські ідеї, які засновані на дослідженому емпіричному матеріалі.

Вказане вище свідчить про те, що дисертаційна робота А.В. Тарасова є комплексною науковою працею, що підготовлена автором самостійно, має завершений характер, в якій вперше у сучасній юридичній науці здійснено аналіз захисту прав засновників та учасників ОСББ.

Позитивно оцінюючи та відзначаючи належний рівень постановки і реалізації проблеми, наукову новизну одержаних результатів, слід відзначити, що як і будь-яке творче дослідження, присвячене аналізу дискусійних проблем юриспруденції, воно викликає певні побажання, що можуть бути сприйняті як уточнення авторської позиції.

1. В роботі не зазначено, яка серед закордонних моделей регулювання відносин щодо володіння частинами будинку різними особами є найбільш близькою до моделі що склалася в Україні.

2. В роботі не наведено відомі автору концепції управління спільним майном, які втілено в інституті ОСББ

3. В роботі слушним є виділення в окрему групу прав співвласників-членів ОСББ, проте вказана думка належним чином автором, не розвинута.

Попри зазначені зауваження, можливо констатувати, що в цілому вони не применшують позитивного значення дисертації, мають рекомендаційний характер та націлені на посилення дискусії в процесі прикладного захисту дисертації. Результати дисертаційного дослідження А.В. Тарасова створюють фундамент для майбутніх наукових розробок як теоретико-правових проблем, так і практичних аспектів правових питань захисту прав засновників та учасників ОСББ.

Долучившись до обговорення основних наукових результатів дисертації, д.ю.н, професор І.В. Давидова відзначила, що дослідження характеризується високим ступенем наукової новизни. В українській юридичній науці обраний автором предмет дослідження поки що не аналізувався на монографічному рівні, а тому розробки у цьому напрямі слід всіляко вітати.

Професор І.В. Давидова звернула увагу на те, що авторські висновки не тільки аргументовано належним чином, але й що усі пропозиції детально пророблено. Прикладом може слугувати пропозиція змінити конструкцію правової норми, яка встановлює правило пропорційного розділення часток у

голосуванні. В даному питанні автор пропонує переглянути вказане положення ч. 7 ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та викласти текст статті, з урахуванням визначених принципів, в такій редакції:

Кожний співвласник (його представник) має право участі у голосуванні.

Загальна кількість голосів включає встановлену згідно визначеному законом порядку кількість голосів всіх співвласників будинку.

Кількість голосуючих власників визначаються з розрахунку не більше одного власника від однієї квартири або нежитлового приміщення, розташованих у будинку.

Власник кількох квартир та/або нежитлових приміщень виступає з правом голосу як один власник.

Всі власники квартир мають рівну кількість голосів незалежно від частки загальної площі власної квартири (квартир) у загальній площі всіх квартир, розташованих у багатоквартирному будинку. Кількість голосів одного власника квартири (квартир) визначається шляхом поділу загальної площі всіх квартир, розташованих у будинку на кількість їх власників.

Кожен власник нежитлового приміщення має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі нежитлового приміщення даного співвласника у загальній площі нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, але не більшу ніж кількість голосів одного власника квартири цього будинку.

Автором визначено, що метою такої редакції є насамперед упередження ризику зловживання правом та сприяння монополістичним структурам в сфері обслуговування житлового фонду. Окрім того, в даній схемі регулювання правовідносин пріоритетне значення має право на житло власників квартир, які несуть більші ризики порівняно із власниками нежитлових приміщень. Саме тому такі ризики мають бути мінімізовані.

Доцент кафедри права інтелектуальної власності та патентної юстиції С.В. Мазуренко зазначила, що в українській юридичній науці обраний автором предмет дослідження поки що не аналізувався на такому рівні і він є безумовно потрібним сьогоденню. Крім того, було відмічений ретельний та детальний аналіз судової практики у справах за участю ОСББ, окрім іншого, визначено незвичний для такого виду досліджень аналіз практики кримінальних проваджень, що порушувались у зв'язку зі вчиненням злочинів у сфері реєстрації ОСББ, що дійсно свідчить про високу актуальність дослідження.

УХВАЛИЛИ:

1. Визнати, що результати дисертації Тарасова Андрія Володимировича «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», що подана на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – «Право» (галузь знань 08 «Право»), мають наукову новизну, теоретичне та практичне значення.

2. Затвердити такий висновок щодо дисертації Тарасова Андрія Володимировича.

ВИСНОВОК

фахового між кафедрального семінару Національного університету «Одеська юридична академія» щодо дисертації аспіранта кафедри права інтелектуальної власності та патентної юстиції

Тарасова Андрія Володимировича на тему «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», що подана на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – «Право»

Дисертація Тарасова Андрія Володимировича «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», що подана на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – «Право» (галузь знань 08 «Право») виконана на кафедрі права інтелектуальної власності та патентної юстиції Національного університету «Одеська юридична академія».

Тема дисертації схвалена та затверджена на засіданні кафедри права інтелектуальної власності та патентної юстиції Національного університету «Одеська юридична академія» (протокол № 3 від 24 жовтня 2016 року) та рішенням Вченої ради Національного університету «Одеська юридична академія» (протокол № 4 від 04 листопада 2016 року).

Для підготовки висновку про наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів дисертації Тарасова Андрія Володимировича «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» Вченою радою Національного університету «Одеська юридична академія» (протокол № 8 від 7 липня 2021 року) визначено, що попередня експертиза дисертації проводитиметься на базі кафедри права інтелектуальної власності та патентної юстиції Національного університету «Одеська юридична академія» з залученням фахівців з напрямку дисертаційного дослідження інших кафедр, та призначено двох рецензентів:

- професора кафедри міжнародного та європейського права Національного університету «Одеська юридична академія», доктора юридичних наук, професора О.В. Бігняка;

- доцента кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія», кандидата юридичних наук, доцента О.С. Омельчука.

Ступінь актуальності теми дисертації

Здобувачем вмотивовано обґрунтовано актуальність та важливість наукового опрацювання питань, що є предметом його дослідження, висвітлюючи зв'язок теми дисертації із сучасними дослідженнями у відповідній

галузі знань шляхом критичного аналізу з визначенням сутності наукової проблеми або завдання. Зокрема, здобувач звертає увагу на таке.

Організація об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в сучасних умовах є головним та основним напрямком здійснення реформи управління житловим фондом, у тому числі спільним майном в багатоквартирних будинках. Разом із тим, правове становище об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за законодавством України ніколи на рівні дисертаційного дослідження не вивчалось. У світлі ж прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та набрання у зв'язку з цим чинності нової редакції Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» дослідження зазначеної проблематики є надзвичайно актуальним. Саме об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відведено головну роль у здійсненні ефективного управління багатоквартирним будинком.

В Україні на сучасному етапі все ще продовжує формуватись інститут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, відбувається розуміння сутності такого інституту з боку населення, а також ролі та місця вказаного інституту. Однак, неодмінною умовою успішного шляху розвитку нашої країни є в тому числі економія бюджетних коштів на утриманні житлового фонду, що може мати місце лише за рахунок ефективного впровадження та поширення інституту ОСББ. Виключно шляхом вдосконалення нормативного регулювання питань створення та діяльності ОСББ, можливо зменшити кількість зловживань в цієї сфері, посилює ефективність захисту прав з боку ОСББ, що в кінцевому рахунку призведе до позитивних результатів.

Разом із тим, на практиці виникають багато проблемних питань, пов'язаних з реалізацією законодавчих нововведень, створенням та функціонуванням об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у світлі нового законодавства. Колишні балансоутримувачі чинять перешкоди щодо передачі будинків на баланс створених об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, що ускладнює управління будинками. Невизначеними залишаються питання відповідальності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а також особливості судового захисту їхніх прав. Все це зумовило необхідність створення науково осмисленого підґрунтя діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Таким чином, важливим залишається подальше вдосконалення механізмів застосування відповідних законодавчих положень як для забезпечення ефективного захисту прав учасників та засновників ОСББ так і для однакового і правильного їх застосування судовими органами. Отже, виникає нагальна необхідність розглянути на сучасному етапі розвитку цивільної науки і практики питання, пов'язані із діяльністю ОСББ.

Дослідженню окремих загальнотеоретичних аспектів цивільно-правового регулювання створення та функціонування об'єднання співвласників

багатоквартирного будинку, способів реалізації права спільної власності співвласниками житлових і нежитлових приміщень приділяли увагу такі вчені, як І. М. Кучеренко, М. К. Галянтич, Є. О. Суханов, П. В. Крашенінніков, П. О. Гура, Д. К. Кошелев та ін. Спеціальне ж комплексне дослідження захисту прав та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не здійснювалося, що зумовлює своєчасність і обґрунтовану необхідність вивчення цієї проблематики на рівні дисертаційного дослідження.

Здобувач правильно визначає **зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами**, вказує на те, що дисертаційне дослідження виконано відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри права інтелектуальної власності та патентної юстиції «Корпоративне право в умовах інтеграційного розвитку України» на 2016-2020 рр. Як складові плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного розвитку України: правовий та культурний вимір» (державний реєстраційний номер 0116U001842).

Тематика дисертації знаходиться у руслі виконання Стратегії розвитку наукових досліджень Національної академії правових наук України на 2016–2020 роки.

Наукова новизна, теоретичне та практичне значення результатів дисертації

Наукова новизна отриманих результатів дисертації, як зазначає здобувач та підтверджує зміст дисертації, забезпечується тим, що дисертація є першим у національній юридичній науці дослідженням, у якому сформульовано комплексні пропозиції та нові положення і висновки, до найбільш значущих з яких належать:

уперше:

- комплексно досліджено інституційну роль об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у механізмі захисту прав його учасників;
- обґрунтовано доцільність триланкової періодизації становлення інституту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;
- запропоноване авторське визначення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як юридичної особи, створеної власниками у вигляді неприбуткової організації з метою сприяння використанню їх власного майна, управління, утримання і використання спільного майна, яке є неподільним та загальним, а також з метою захисту прав співвласників;
- зроблено висновок, що при розробці моделей вдосконалення інституту ОСББ в аспекті захисту прав співвласників, необхідно враховувати, що ОСББ, завдяки особливій юридичній природі своїх функцій, знаходиться та перетині кількох важливих соціальних, економічних та правових аспектів взаємодії держави та громадянського суспільства;
- поглиблено розкрито проблематику порушень прав та законних інтересів співвласників багатоквартирного будинку, що є, або не є учасниками об'єднання співвласників багатоквартирного будинку з боку об'єднань;

- запропоновано класифікацію порушень прав учасників ОСББ: 1) порушення прав учасників з боку ОСББ в особі його керівництва; 2) порушення прав учасників з боку інших учасників ОСББ; 3) порушення прав учасників з боку органів публічної влади (держави і місцевого самоврядування); 4) порушення прав учасників з боку одного ОСББ учасниками іншого ОСББ;

- більш розширено сформульовано правовий статус учасників ОСББ за законодавством України в контексті захисту їх прав, зокрема, зроблено висновок про складну, багаторівневу структуру їх правового статусу. Первинним у цьому статусі є право приватної власності кожного співвласника, який становить його основу. На другому рівні перебуває система прав співвласника-члена ОСББ як споживача житлово-комунальних послуг, на третьому – права, що мають квазі-корпоративний характер і забезпечують реалізацію і захист інтересів учасників ОСББ. Вони тісно пов'язані між собою, хоча й мають різну правову природу;

- наведено моделі оптимізації взаємодії учасників ОСББ із органами державної влади та місцевого самоврядування щодо захисту прав співвласників багатоквартирного будинку;

- обґрунтовано роль громадських інституцій та неюрисдикційних засобів у ефективній реалізації захисту прав учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

- зроблено висновок про те, що специфіка прав учасників та засновників ОСББ в Україні визначає такий характер правового спору, за якого окремі способи позасудового захисту є більш ефективними через їх доцільність, що базується на: доступності для суб'єкта права, що підлягає захисту; оперативності вирішення спору чи оцінки правової ситуації; спрощеної форми взаємодії суб'єкта права та правопорушника та ін.;

- висвітлено авторське бачення системи юрисдикційних та неюрисдикційних чинників вдосконалення механізму захисту прав учасників ОСББ в Україні.

удосконалено:

- теоретичне обґрунтування правової природи ОСББ як інституту самоорганізації населення в сфері управління та захисту прав учасників ОСББ в Україні, зокрема, акцентовано увагу на тому, що в існуванні ОСББ безумовно присутній елемент еволюційних зрушень в самоідентифікації особи, чия активна участь стає необхідною для належного забезпечення її прав;

- з метою усунення положення, яким здійснено уцемлення прав співвласників багатоквартирного будинку – виправлення окремих положень Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» щодо порядку розподілу кількості голосів між власниками квартир та/або нежитлових приміщень в процедурах створення ОСББ та прийняття ним поточних рішень;

- тезу стосовно того, що механізм захисту прав співвласників має передбачати застосування комплексного міжгалузевого підходу з метою

стимулювання взаємоспрямованих процесів: вдосконалення інституту ОСББ в аспекті захисту прав співвласників та підвищення правової обізнаності власників житла щодо інституту ОСББ як ефективного засобу захисту власних прав.

набули подальшого розвитку:

- підходи до періодизації процесу становлення інституту ОСББ в Україні;
- теоретичний аналіз змісту категорій «захист житлових прав», «захист цивільних прав»;
- дослідження системи позасудових засобів захисту цивільних та житлових прав громадян, а також функціонування правозахисних інститутів.

Дисертація написана грамотною українською мовою, стиль викладення матеріалу відповідає прийнятому в науковій літературі (точність, логічність, лаконічність, зрозумілість, зв'язаність, цілісність, завершеність).

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що висновки і пропозиції, сформульовані в дисертації, можуть бути використані у:

- науково-дослідній діяльності – як основа для подальшого наукового дослідження проблем цивільно-правових діяльності ОСББ, питань процесуальної правосуб'єктності ОСББ, питань щодо корпоративних правовідносин в сфері діяльності ОСББ;
- правотворчій сфері – у процесі вдосконалення норм цивільного, господарського, адміністративного законодавства щодо правового статусу ОСББ, порядку його заснування та державної реєстрації, порядку голосування учасників ОСББ по питанням, що виникають з діяльності ОСББ;
- правозастосовній сфері – при аналізі судової практики розгляду справ за участю ОСББ; визначення належної юрисдикції розгляду таких справ, аналіз причин скасування Верховним Судом рішень судів першої та апеляційної інстанцій, для створення однорідної та передбачуваної сталої судової практики з цих питань, підвищення якості правосуддя в цій сфері;
- навчальному процесі – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Корпоративне право», «Цивільне процесуальне право» «Адміністративне право», та ін., розробці навчальних планів і програм, підготовці підручників, навчальних посібників, практикумів із зазначених дисциплін.

Публікації. Основні положення, теоретичні висновки та практичні рекомендації, сформульовані в дисертації, викладені у 2х наукових статтях, які опубліковані у фахових виданнях, перелік яких затверджений МОН України, 1 наукова стаття, опублікована у зарубіжному періодичному виданні з юридичного напрямку, 3 тез доповідей на науково-практичних конференціях.

Наукові публікації, у яких висвітлені основні наукові результати дисертації, та повнота опублікування результатів дисертації

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації.

1. Tarasov A. Constitutional and legal guarantees for the rights of participants in the apartment building co-owners association (Конституційно-

правові гарантії захисту прав учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку). *European political and law discourse*. Volume 7. Issue 6. 2020. P. 313-317.

2. Тарасов А.В. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: стан регулювання та перспективи розвитку інституту. *Юридичний вісник*. 2020. № 5. С. 150-157.

3. Тарасов А.В. ОСББ vs власники: концепції оптимальної взаємодії. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 39. С. 36-41.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. Тарасов А.В. Особливості забезпечення захисту прав та інтересів співвласників багатоквартирного будинку. *Офіційна концепція оновлення Цивільного кодексу України: проблеми практичної реалізації*: матеріали Всеукр. круглого столу. Одеса. 25 лютого 2021р. За заг. ред. д.ю.н., проф. С.О. Харитонов, д.ю.н., проф. О.І. Харитонової. Одеса: Фенікс. 2021. С. 56-59.

2. Тарасов А.В. Конституційно-правові способи захисту прав та інтересів співвласників багатоквартирного будинку. *Цивілістичні проблеми інформаційної безпеки в умовах COVID-19*: матеріали Всеукр. круглого столу. Одеса. 21 червня 2021 р. За заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонов, д.ю.н., проф. І.В. Давидової. Одеса: Фенікс. 2021. С. 48-51.

3. Тарасов А.В. Розмежування видів судочинства при розгляді спорів за участю об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. *Римське право і сучасність. Кодифікація та рекодифікація цивільного законодавства в Україні: досвід і перспективи*: матер. Міжнар. наук.-практ. конф. Одеса. 25 червня 2021 р. За заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонов. Одеса: Фенікс. 2021. С. 86-88.

Характеристика особистості здобувача. Тарасов А.В. народився в м. Одесі, в 1984 році, має вищу юридичну освіту. У 2006 р. закінчив Одеську національну юридичну академію і здобув кваліфікацію юриста. У 2010 р. закінчив Інститут підготовки професійних суддів Одеської національної юридичної академії, здобув кваліфікацію магістра права. З 2006 по 2013 рік працював на посаді помічника судді Малиновського районного суду міста Одеси. В 2013 році був призначений на посаду судді Джанкойського міськрайонного суду Автономної Республіки Крим, проте у зв'язку з окупацією півострову, був призначений на посаду судді Приморського районного суду міста Одеси. З 2016 р. – аспірант кафедри права інтелектуальної власності та патентної юстиції Національного університету «Одеська юридична академія». З 2020 року – адвокат, керівник адвокатського об'єднання «Перфекція». Володіє українською, російською, англійською мовами.

Оцінка мови й стилю дисертації. Мова й стиль дисертаційного дослідження відповідають вимогам, які висуваються до наукової праці такого рівня.

У результаті попередньої експертизи дисертації Тарасова А.В. та повноти основних результатів дослідження

УХВАЛИЛИ:

Ознайомившись із дисертацією Тарасова Андрія Володимировича «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та науковими публікаціями, у яких висвітлені основні наукові результати дисертації, а також взявши до уваги підсумки фахового семінару, вважаємо, що:

1. Затвердити висновок про наукову новизну, теоретичне та практичне значення щодо результатів дисертаційного дослідження Тарасова Андрія Володимировича «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», представленій на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081-Право.

2. Констатувати, що за актуальністю, ступенем новизни обґрунтованістю, науковою та практичною цінністю здобутих результатів дисертація Тарасова Андрія Володимировича «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» відповідає спеціальності 081-Право та вимогам Порядку підготовки здобувачів вищої освіти ступеня доктора філософії та доктора наук у вищих навчальних закладах (наукових установах), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 2016 року № 261 (зі змінами і доповненнями від 3 квітня 2019 року №283), п.10 Порядку проведення експерименту з присудження ступеня доктора філософії, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 6 березня 2019 року №167.

3. Рекомендувати дисертацію Тарасова Андрія Володимировича «Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» до захисту на здобуття ступеня доктора філософії у разовій спеціалізованій вченій раді за спеціальністю 081-Право.

Рецензент:

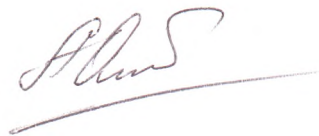
завідувач кафедри міжнародного та
європейського права
Національного університету
«Одеська юридична академія»
доктор юридичних наук, доцент



О.В. Бігняк

Рецензент:

доцент кафедри цивільного права
Національного університету
«Одеська юридична академія»
кандидат юридичних наук, доцент



О.С. Омельчук