

АНОТАЦІЯ

Тарасов А. В. Захист прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». – Національний університет «Одеська юридична академія», Одеса, 2021.

Дисертація є першим у вітчизняній правовій доктрині комплексним дослідженням механізмів захисту прав засновників та учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. В дисертаційному дослідженні опрацьовано теоретико-правові питання категоріального апарату при розгляді проблематики законодавчого закріплення фундаментальних понять зазначеної теми. Наведено авторське бачення сутності та специфіки правового статусу учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, регулювання їх діяльності в межах утворених об'єднань, а також механізмів правового захисту їх прав щодо заснування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та участі в таких об'єднаннях.

Враховано історичну ретроспективу становлення об'єднань громадян щодо реалізації та захисту своїх прав як передумову формування інституту об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Еволюція форм самоорганізації власників з метою управління спільним майном в багатоквартирних житлових будинках відзначається нерівномірністю. Розвиток інституту об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) на даному шляху зазнав суттєвої трансформації, внаслідок чого сьогодні наявне поширення ОСББ у різних формах (об'єднання, кондомініуми).

В дослідженні наведена триланкова періодизація формування інституту з урахуванням становлення української державності в період радянської доби, шляхів впливу міжнародного, історично-правового досвіду. Розглядається ключове значення права приватної власності як невід'ємного

елементу затвердження основ індивідуальної та колективної правової свідомості співвласників багатоквартирних будинків та зростання рівня усвідомлення особистої відповідальності.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Україні сьогодні не лише виконує функції механізму управління багатоквартирними будинками, а й виступає вагомим чинником забезпечення захисту прав учасників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Об'єднання, створюються з метою захисту прав учасників. ОСББ доцільно розглядати в якості суб'єкта захисту прав співвласників багатоквартирного будинку.

В авторській конотації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку розглядається як юридична особа, створена 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.

Встановлено, що належно врегульована діяльність ОСББ щодо захисту прав та інтересів співвласників базується насамперед на чіткому усвідомленні природи інституту та встановленні його фактичної функціональної цінності на рівні законодавства, а також з боку учасників окремих ОСББ.

З'ясовано, що створення та функціонування об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в Україні має відчутну проблематику, яка потребує ретельного вивчення. Одним з вагомих чинників такої проблематики є дещо непослідовний державний підхід. Так, доведено, що сучасним механізмам регулювання створення та діяльності ОСББ та захисту прав їх учасників та засновників бракує прозорості функціонування. Об'єднанням не гарантовано належної мобільності розгляду спірних питань та ефективного правового нагляду і контролю. В сучасному вигляді, ОСББ притаманна певна забюрократизованість інституту.

Не вирішеним залишається питання інформування населення щодо ефективності та коректного функціонування ОСББ в Україні.

Встановлено низькі темпи ментального переходу значної частини мешканців сучасних багатоквартирних будинків до ефективного та відповідального управління власним майном, набуття персональної відповідальності за свою власність.

Доведена надмірна поширеність зловживань в сфері фінансово-облікової діяльності, а також використання «фейкових» ОСББ у злочинних схемах. Розглянуто проблему конфлікту інтересів співвласників багатоквартирних будинків та органів місцевого самоврядування, що ґрунтується на позазаконній комерційній мотивації останніх.

Визначено наступні основні види юридичних ризиків для 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.

Розглянуто судовий та позасудовий порядок захисту прав учасників ОСББ. Досліджено права учасників ОСББ оскаржувати будь-які порушення, обмеження, оспорювання чи невизнання своїх прав, рішення про створення ОСББ та рішення його органів після заснування в судовому порядку, який фактично є основним. Такі спори можуть розглядатись в порядку цивільного, адміністративного, господарського та кримінального судочинства.

Доведено, що судовий спосіб захисту у спрах за участю ОСББ розглядають передусім у двох формах: 1) звернення до суду з позовом про визнання недійсним певного рішення або частини рішення об'єднання; 2) подача зустрічного позову до об'єднання про визнання відповідного рішення недійсним, що виступає формою реагування на дії ОСББ по стягненню заборгованості чи спробі зобов'язати до вчинення певних дій.

Захисту прав співвласників зусиллями ОСББ із застосуванням його ресурсів за своєю юридичною природою передбачає активну участь суб'єкта права та/або інших учасників, відповідальних осіб об'єднання. Визначено, що

функціональна цінність ОСББ у посиленні захисту полягає у наявній можливості вчинення більшого комплексу активних дій щодо його реалізації, забезпечених відповідно більшим фінансовим та суспільним ресурсом, порівняно із випадками самостійного захисту співвласником своїх прав у відповідному порядку.

Розглянуто основні вектори сприяння ОСББ співвласникам у зверненні до суду за захистом своїх прав, або представництво співвласника (співвласників) будинку в суді як один з аспектів реалізації передбаченої законом мети ОСББ.

Розглянуто позасудові засоби захисту прав учасників ОСББ, такі як адміністративний, нотаріальний та самозахист цивільних прав. Досліджено порядок застосування наведених способів захисту.

Встановлено, що способами захисту прав у судовому порядку є позов, зустрічний позов, заяви, клопотання. В позасудовому порядку: заяви, звернення, скарги, незаборонені законом дії щодо припинення порушення (самозахист цивільних прав) тощо.

Досліджено правовий статус учасників та засновників ОСББ. Він насамперед визначається Конституцією України, Цивільним кодексом України, Законами України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», а також Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства «Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя» та ін. Наведені акти регулюють права, обов'язки, гарантії співвласників багатоквартирного будинку щодо створення ОСББ, участі прийнятті рішень ОСББ, контролю за діяльністю об'єднання. Сукупність положень вказаних актів формує окремі механізми захисту прав учасника ОСББ.

Здійснено пошук, та визначено основні шляхи вдосконалення механізму захисту прав членів ОСББ в Україні, який передбачає комплексний підхід та вжиття широкого кола заходів.

Першочерговою метою в напрямку підвищення ефективності захисту прав учасників ОСББ визначено вдосконалення законодавства щодо створення, функціонування та контролю діяльності ОСББ.

Охарактеризовано основні проблемні аспекти дотримання прав співвласників. Запропоновано нові моделі вдосконалення механізму захисту прав учасників ОСББ, серед яких наведено шляхи посилення суб'єктивних чинників розвитку інституту – стимулюванню активності та підвищенню правосвідомості співвласників.

Обґрунтовано тенденції до поширення інституту ОСББ в Україні, посилення яких можливе за умов ефективного законодавчого підходу до інформування населення, зростання довіри до інституту ОСББ в Україні.

В контексті проаналізованого в дослідженні матеріалу, ОСББ розглядається як додаткова гарантія захисту прав мешканців багатоквартирних будинків, представник прав співвласників. Однак в окремих випадках ОСББ є джерелом небезпеки, правових та фінансових ризиків для співвласників, засобом порушень їх прав.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, ОСББ, учасники ОСББ, судовий захист, позасудові засоби захисту, способи захисту, правовий статус співвласників ОСББ, перспективи розвитку інституту ОСББ.

SUMMARY

Tarasov A. Protection of the rights of founders and members of the association of apartment building co-owners. – Qualification scientific work on the rights of the manuscript.

The dissertation on obtaining of a scientific degree of the doctor of philosophy on a specialty 081 "Law". - National University «Odesa Law Academy», Odesa, 2021

The dissertation provides a comprehensive study of the mechanisms of protection of the rights of founders and members of the association of apartment building co-owners for the first time in the domestic legal doctrine. In the dissertation research, the theoretical and legal questions of the conceptual apparatus at the consideration of a problem of legislative fixing of fundamental concepts of the specified theme are developed. The author's vision of the essence and specifics of the legal status of members of the association of apartment building co-owners, regulation of their activities within the formed associations, as well as mechanisms of the legal protection of their rights to establish associations of apartment building co-owners and participate in such associations.

The historical retrospective of the formation of associations of citizens on the implementation and protection of their rights is taken into account as a prerequisite for the formation of the institution of associations of apartment building co-owners. The evolution of forms of self-organization of owners to manage common property in apartment buildings is marked by unevenness. The development of the institution of associations of apartment building co-owners (hereinafter – AABC) on this path has undergone a significant transformation, as a result of which today, there is a spread of condominiums in various forms (associations, condominiums).

The study presents a three-link periodization of the formation of the institution, taking into account the development of Ukrainian statehood during the Soviet era, the ways of influencing international, historical, and legal experience. The key importance of the right of private property as an integral element of the assertion of the foundations of individual and collective legal consciousness of apartment building co-owners and the growth of the level of awareness of personal responsibility is considered.

The association of apartment building co-owners in Ukraine today not only serves as a mechanism for managing apartment buildings but also acts as an

important factor in ensuring the protection of the rights of members of the associations of apartment building co-owners. Associations are created to protect the rights of members. It is advisable to consider AABC as a subject of protection of the rights of co-owners of an apartment building.

In the author's connotation, an association of apartment building co-owners is considered to be a legal entity created by the owners as a non-profit organization to promote the use of their own property, management, maintenance and use of common property, which is indivisible and common, and to protect the rights of co-owners.

It is established that the properly regulated activities of AABC to protect the rights and interests of co-owners are based primarily on a clear understanding of the nature of the institution and the establishment of its actual functional value at the legislative level, as well as by participants of some AABC.

It was found that the creation and operation of the association of apartment building co-owners in Ukraine have significant issues that require thorough study. One of the major factors in this issue is the inconsistent state approach. Thus, it is proved that modern mechanisms for regulating the creation and operation of AABC and protection of the rights of their participants and founders lack transparency. The association does not guarantee proper mobility of disputes and effective legal supervision and control. In its modern form, AABC is characterized by a certain bureaucratization of the institution.

The issue of informing the population about the efficiency and proper functioning of AABC in Ukraine remains unresolved. Low rates of mental transition of a significant part of the inhabitants of modern apartment buildings to effective and responsible management of their property, acquisition of personal responsibility for their property have been established.

The excessive prevalence of abuses in the field of financial and accounting activities, as well as the use of "fake" AABC in criminal schemes, has been proven. The problem of conflict of interests of co-owners of apartment buildings

and local governments is considered, which is based on the illegal commercial motivation of the latter.

The following main types of legal risks for the rights of AABC participants are identified: 1) violation of the rights of participants by AABC represented by its management; 2) violation of the rights of participants by other participants of AABC; 3) violation of the rights of participants by public authorities (state and local self-government); 4) violation of the rights of participants by one AABC by participants of another AABC.

Judicial and extrajudicial procedures for protection of the rights of AABC participants are considered. The rights of AABC participants to appeal against any violations, restrictions, challenges or non-recognition of their rights, decisions on the establishment of AABC and decisions of its bodies after the establishment in court, which is the main. Such disputes may be considered in civil, administrative, commercial and criminal proceedings.

It is proved that the judicial method of protection in disputes involving AABC is considered primarily in two forms: 1) an appeal to the court with a claim for invalidation of a certain decision or part of the decision of the association; 2) filing a counterclaim to the association to declare the relevant decision invalid, which is a form of response to the actions of AABC to collect debts or try to oblige to take certain actions.

Protection of the rights of co-owners by the efforts of AABC with the use of its resources by its legal nature involves the active participation of the subject of law and / or other participants, responsible persons of the association. It is determined that the functional value of AABC in strengthening protection is the possibility of taking a larger set of active actions for its implementation, provided with greater financial and social resources, compared with cases of self-protection by the co-owner of their rights.

The main vectors of assistance of AABC to co-owners in applying to the court for protection of their rights or representation of the co-owner (co-owners) of

the house in court as one of the aspects of realization of the purpose of AABC provided by law are considered.

Extrajudicial remedies for the rights of AABC participants, such as administrative, notarial, and self-defense of civil rights, are studied. The order of application of the given methods of protection is investigated.

It is established that the ways to protect rights in court are a lawsuit, counterclaim, statements, petitions. Out of court: statements, appeals, complaints, actions not prohibited by law to stop the violation (self-defense of civil rights), etc.

The legal status of participants and founders of AABC is studied. It is primarily determined by the Constitution of Ukraine, the Civil Code of Ukraine, the Laws of Ukraine "On the association of apartment building co-owners", "On the peculiarities of ownership in an apartment building", "On housing and communal services", and the Order of the State Committee of Ukraine -communal services "On approval of the Standard charter of the association of apartment building co-owners and the Standard contract of relations between the owners of residential and non-residential premises and the manager", etc. These acts regulate the rights, responsibilities, guarantees of apartment building co-owners regarding the creation of AABC, participation in the decision-making of AABC, control over the activities of the association. The set of provisions of these acts forms separate mechanisms for protecting the rights of participants in AABC.

The search was carried out and the main ways to improve the mechanism of protection of the rights of AABC members in Ukraine, which provides for a comprehensive approach and a wide range of measures.

The primary goal in the direction of improving the effectiveness of protection of the rights of AABC participants is to improve the legislation on the establishment, operation, and control of AABC.

The main problematic aspects of compliance with the rights of co-owners are described. New models of improvement of the mechanism of protection of the rights of participants of AABC are offered, among which the ways of

strengthening of subjective factors of development of the institute – the stimulation of activity and increase of legal awareness of co-owners are indicated

The tendencies to the expansion of the institution of AABC in Ukraine are substantiated, the strengthening of which is possible under the conditions of an effective legislative approach to informing the population, the growth of trust in the institution of AABC in Ukraine.

In the context of the material analyzed in the study, AABC is considered as an additional guarantee of protection of the rights of residents of apartment buildings, a representative of the rights of co-owners. However, in some cases, AABC is a source of danger, legal and financial risks for co-owners, a means of violating their rights.

Keywords: association of apartment building co-owners, AABC, AABC participants, judicial protection, extrajudicial remedies, methods of protection, the legal status of AABC co-owners, prospects for the development of AABC.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА:

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:

4. 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. Є.О. Харитонова, д.ю.н., проф. О.І. Харитонової. Одеса: Фенікс. 2021. С. 56-59.

5. 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. Харитонова, д.ю.н., проф. І.В. Давидової. Одеса: Фенікс. 2021. С. 48-51.

6. 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. Харитонова. Одеса: Фенікс. 2021. С. 86-88.