

uchasnykamy pilotnoho proektu shchodo zminy mekhanizmu finansovoho zabezpechennia operatyvnoho likuvannia z transplantatsii orhaniv ta inshykh anatomichnykh materialiv. (2019, December 18). [On the approval of the list of services and tariffs for services for the provision of tertiary (highly specialized) medical care by the method of transplantation of organs and other anatomical materials, which are provided by the participants of the pilot project on changing the mechanism of financial support for operative treatment for transplantation of organs and other anatomical materials]. *Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy № 1083*. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1083-2019-%D0%BF#Text> [in Ukrainian].

15. Rumiantsev, O.P. (2020, December 10). Problemy pravovoho rehulivannia transplantatsii anatomichnykh materialiv liudyni. [Problems of legal regulation of transplantation of anatomical materials to a person]. *Liudyna, suspilstvo, derzhava: aktualni pytannia pravovoho rehulivannia vzaiemodii: tezy dop. uchasnykiv. nauk.-prakt. konf.* (m. Kyiv). 8–10. [in Ukrainian].

16. Kodeks Ukrainy pro administratyvni pravoporushennia. (1984, December 7). [Code of Ukraine on Administrative Offenses]. № 8073-X. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text> [in Ukrainian]

17. Kryminalnyi kodeks Ukrainy. (2001, April 5). [Criminal codex of Ukraine]. Zakon Ukrainy № 2341-III. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> [in Ukrainian].

18. Transplantatsiia orhaniv v Ukraini: shcho zminytsia. (2022, January 18). [Organ transplantation in Ukraine: what will change]. *Yurydychna Hazeta*. № 1 (755). Retrieved from: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/medichne-pravo-farmacevtika/transplantaciya-organiv-v-ukrayini-shcho-zminytsya.html> [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції: 20.04.2022

УДК 347.19

DOI: 10.36550/2522-9230-2022-12-231-237

Мілова Тетяна Миколаївна,

кандидат юридичних наук, доцент, в.о. завідувача
кафедри права та правоохоронної діяльності
Центральноукраїнського державного педагогічного
університету імені Володимира Винниченка
e-mail: tmilovanik@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-1480-6772>

Данилків Дмитро Ярославович,

студент другого року навчання освітнього рівня «магістр»
Центральноукраїнського державного педагогічного
університету імені Володимира Винниченка
e-mail: dermant00@gmail.com

ОСНОВНІ МЕХАНІЗМИ СТВОРЕННЯ Й ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

У статті актуалізовано значення та перспективи державної програми створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та державної підтримки їхньої діяльності, правове обґрунтування створення та функціонування таких об'єднань на етапі створення, приділено увагу правовим колізіям.

Зазначається важливість роботи ініціативної групи по скликанню та проведенню установчих зборів, метою яких є прийняття рішення про створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та затвердження його статуту, а також акцентовано увагу на нормативно правовому закріпленні дій ініціативної групи.

Розкривається вимога щодо необхідності з'ясування, на яких підставах мешканці багатоквартирного будинку утримують свої житлові і/або нежитлові приміщення: на правах спільної сумісної власності чи на правах спільної часткової власності, що важливо при голосуванні і прийнятті рішень на установчих зборах.

Розглянуто питання щодо порядку голосування на установчих зборах та обґрунтовано, що з метою дотримання прав та інтересів співвласників доцільно враховувати їх голоси за розміром площ, які займають співвласники згідно своїх житлових і/або нежитлових приміщень та згідно цього приймати необхідні рішення.

Проаналізовано питання щодо представництва на право участі та голосування від співвласника на установчих зборах і з'ясовано, що таке представництво немає правового забезпечення.

Виявлено, що відсутнє правове забезпечення порядку ознайомлення учасників установчих зборів з проектом статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Відповідний порядок існує у правовому полі лише для внесення змін до вже існуючого статуту.

Окрему увагу звернено на форму та зміст протоколу зборів об'єднання співвласників багатоквартирного

будинку, на важливість оформлення установчих документів, що подаються до державної реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як юридичної особи приватного права та на окремих аспектах юридичної відповідальності за подання завідомо неправдивих відомостей.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), ініціативна група, представництво, установчі збори, установчі документи, державна реєстрація, голова правління, спільна сумісна власність, спільна часткова власність, статут, голосування, протокол.

Milova T., Danylkiv D. MAIN MECHANISMS OF CREATION AND STATE REGISTRATION OF CONDOMINIUM ASSOCIATIONS

The article has been updated the importance and prospects of the state program for the creation of condominium associations and state support for their activities, the legal justification for the creation and functioning of such associations at the stage of creation, attention is paid to legal conflicts.

It is noted the importance of the work of the initiative group in convening and holding constituent meetings, the purpose of which is to make a decision on the creation of an condominium associations and approval of its charter, as well as the emphasis is placed on the normative and legal consolidation of the actions of the initiative group.

It is revealed a requirement regarding the need to find out on what grounds the residents of an condominium associations hold their residential and/or non-residential premises: on the basis of joint co-ownership rights or on the rights of joint partial ownership, which is important when voting and making decisions at constituent meetings.

Considered questions regarding the voting procedure at the founding meeting and it is justified that in order to respect the rights and interests of the, condominium it is advisable to take into account their votes according to the size of the areas occupied by the co-owners according to their residential and/or non-residential premises and make the necessary decisions accordingly.

Analyzed the issue of representation for the right to participate and vote from a condominium at the founding meeting and it was clarified that such representation has no legal support.

It was found, that there is no legal provision for familiarizing the participants of the constituent assembly with the draft charter of the association of condominium associations. The corresponding procedure exists in the legal field only for making changes to the already existing statute.

Particular attention is paid on the form and content of the minutes of meetings of the association of condominium associations, on the importance of drafting the constituent documents submitted to the state registration of the condominium associations as a legal entity under private law, and on certain aspects of legal responsibility for the submission of knowingly false information.

Key words: condominium associations, initiative Group, agency, constituent assembly, incorporation documents, state registration, chairman of the board, common property, common partial ownership, the charter, voting, protocol.

Постановка проблеми. Реформування житлово-комунального господарства в країні набуло державного значення. Колишні комунально-ремонтні експлуатаційні підприємства (КРЕП), житлово-експлуатаційні об'єднання (ЖЕО) поступово відходять у минуле від обслуговування будинків і прибудинкових територій. Співвласники багатоквартирних будинків створюють об'єднання щодо обслуговування своїх житлових і/або нежитлових приміщень у порядку самофінансування та з підтримкою держави, але цього, як виявилось, недостатньо: необхідне чітке і повне правове забезпечення нової форми самоорганізації населення – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ).

Статистичні відомості свідчать, що станом на 01.01.2020 року в Україні створено і діє 32 982 об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), а без врахування даних з тимчасово окупованих територій України їхня кількість становить 29 916 [5]. Існує точка зору, що темпи створення ОСББ значно знизилися і за існуючих умов в усіх багатоквартирних будинках будуть створені ОСББ через 87,5 років [5]. За даними Інституту місцевого розвитку України, який посилається на Державну службу статистики, станом на 01.05.2021 року кількість ОСББ сягнула 36 050. За останні шість років (з 01.07.2015 року по 01.05.2021 року) кількість ОСББ збільшилася на 19 877. Якщо прорахувати, то в середньому за кожний рік збільшення становило 3313 ОСББ або щомісячно - 276 об'єднань.

На думку Калужної В.В., питання правового статусу ОСББ залишається відкритим, так само як і відкритим залишається питання добровільного створення ОСББ, членства в ньому, зокрема, врегулювання процедури голосування: «один власник – один голос» [2, с. 93].

Аналіз останніх досліджень та публікацій. На необхідності реформування житлово-комунального господарства в Україні в досліджуваному контексті зазначають Махортов Ю.О., Телічко Н.А. [6]. Проблемам створення ОСББ та його функціонування, у тому числі, на ранніх етапах створення, присвячені наукові праці Коваленка О.С.[3]; Юніна О.С. [21, с. 31]; Цирфа Г.О. [20, с. 25]; Утвенко В.В. [18, с. 94] та інших науковців.

Зокрема, Коваленко О.С. [3] зазначає, що однією з головних проблем при проведенні реформи ЖКГ є відсутність культури співтовариства в багатоквартирних будинках.

Юнін О.С. [21, с. 31], зауважує, що процес створення ОСББ не матиме однозначного позитивного ставлення усіх співвласників у багатоквартирних будинках.

Зауважимо, що є ряд нагальних проблем у створенні ОСББ та проблем у діяльності вже створених. Одна з них – відсутність комплексних галузевих досліджень при з'ясуванні мотивацій створення ОСББ та регулювання їхньої діяльності. Інша проблема – недостатня кількість та якість існуючої правової бази, яка чітко роз'яснювала б права і обов'язки ОСББ та їхніх співвласників. Окрім вказаних, відзначимо відсутність

всеохоплюючої, єдиної, комплексної діючої навчальної програми підготовки голів правління та членів правління ОСББ, членів ревізійної комісії ОСББ. Немаловажне значення має і виховання правової культури співвласників ОСББ. Цим питанням присвячені ряд наукових праць вчених (Соболева О. [15]; Янголь Є. [22, с. 196]; Мирза С. [7] та інших).

Так, Янголь Є.В. [22, с. 192] звертає увагу на важливе значення здійснення відповідних організаційних заходів, серед яких є підготовка та проведення установчих зборів та підготовка реєстраційних документів. Автор звертає увагу на можливість підготовки договору про спільну діяльність у зв'язку із створенням об'єднання. Дійсно, згідно зі ст. 24 Кодексу законів про працю України [4] працівник не може бути допущеним до роботи без укладання трудового договору (в першу чергу це стосується голови правління ОСББ) із співвласниками багатоквартирного будинку.

Мирза С.С. підкреслює, що з ОСББ укладається угода про співпрацю та дії у спільних інтересах з мешканцями багатоквартирного будинку, які не є членами ОСББ [7]. При цьому автор посилається на Правила надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд (наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 2 лютого 2009 року №13) [8].

Отже, не дивлячись на певну наукову розробку окремих аспектів дана проблема потребує більш глибокого дослідження та розробки, чим і зумовлена тема й мета статті.

Метою статті є дослідження існуючого правового забезпечення початку створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як юридичної особи приватного права та початкового етапу його функціонування.

Виклад основного матеріалу дослідження. Основа створення ОСББ і початок його діяльності визначається низкою правових дій, а саме: створення ініціативної групи із числа співвласників багатоквартирного будинку для скликання і проведення установчих зборів співвласників, прийняття цією групою необхідних рішень (підготовка інформаційних документів про мешканців будинку, розробка проекту статуту ОСББ), оформлення документів для державної реєстрації ОСББ; державна реєстрація ОСББ як юридичної особи, Юнін О.С. [21, с. 32], Тарасов А.В. [16].

Створення ініціативної групи та її функція в основних рисах визначена ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [12] (далі – Закон про ОСББ). У той же час, відзначаємо, що Законом про ОСББ не прописані механізми визнання ініціативної групи та її роботи в реалізації повноважень.

Визнання ініціативної групи проводиться за наявним протоколом її засідання, а її повноваження прописані у Законі про ОСББ. Відповідно до ч. 3 ст. 6 Закону про ОСББ установчі збори скликаються ініціативною групою, а оскільки ОСББ це юридична особа створена власниками квартир, то ініціативній групі необхідно з'ясувати скільки є власників квартир у багатоквартирному будинку, яку площу житлових і нежитлових приміщень вони займають та на підставі яких документів.

Як зазначено у ч. 13 ст. 6 Закону про ОСББ, установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут. Звідси виникають інші повноваження ініціативної групи – порядок скликання установчих зборів, інформування співвласників про мету і доцільність створення ОСББ та про порядок створення ОСББ; проведення роз'яснень змісту проекту статуту ОСББ. Що стосується порядку голосування, то ініціативна група встановлює поквартирний склад сім'ї на предмет з'ясування власності на квартиру: на підставі спільної сумісної чи на підставі спільної часткової власності (ч. 2 ст.355 Цивільного кодексу України [19]; далі – ЦК). З'ясування права спільної власності на квартиру важливо для голосування на установчих зборах. Об'єктивно, необхідно мати достовірну інформацію про те, хто із співвласників заключив договір про право подружжя (або з працюючих членів сім'ї) на розпорядження житлом або грошовими коштами, які є об'єктом права спільної сумісної або спільної часткової власності. При складанні такого договору необхідно орієнтуватись на Сімейний кодекс України [14] та на Закон України «Про житлово-комунальні послуги» [10].

Проект статуту ОСББ складається згідно вимог, що визначені в абзаці першому ч. 1 ст. 7 Закону про ОСББ та згідно Типовому статуту [17].

Постають питання: як голосувати на установчих зборах і як представити учасникам зборів зміст статуту ОСББ? Тут мають місце правові колізії.

Як визначено у ч. 7 ст. 6 Закону про ОСББ під час голосування співвласник (його представник) має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі усіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Натомість, у ч. 9 ст. 6 цього ж Закону прописано: «Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників» [12].

Для з'ясування об'єктивності у таких двох способах (моделях) голосування при створенні ОСББ ми провели дослідження на прикладі ОСББ «УЖД», що по вулиці Вокзальна, будинок 1, місто Кропивницький. Згідно Акту приймання [1] – передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс від 25 серпня 2016 року (йдеться про ОСББ «УЖД» і про житлово-експлуатаційну організацію (ЖЕО) №1) – загальна площа квартир – 8413,7 м². У тому числі (в м²): однокімнатних – 10 загальною площею – 354; двокімнатних – 56 – 2677,09 м²; трикімнатних – 72 – 4555,24 м²; чотирикімнатних – 10 загальною площею –

816,37 м². Разом кількість квартир – 148 загальною площею 8413,7 м².

У цьому будинку є дві квартири площею біля 125 м² і 114 м². Якщо голосувати за першим способом, то частка власника квартири з 114 м² від загальної площі квартир будинку становить 0,0135 або 1,35% голосу. Подальшими нескладними розрахунками можна встановити, що середня площа кожної з десяти однокімнатних квартир буде 35,4 м², а частка цієї площі від загальної – 0,0042 або 0,42% голосу. Підрахунки за таким способом голосу є обтяжливими.

Якщо голосувати за другим способом, то може бути інша ситуація. Від квартири 114 м², де один співвласник, голосує одна людина, а від квартири, де 35,4 м² голосувати можуть дві людини, бо там два співвласники однокімнатної квартири. Може бути пропозиція для вирішення вказаної правової колізії така: голосують з врахуванням площ квартир і/або нежитлових приміщень співвласників, але для прийняття рішення потрібно щоб кількість осіб – співвласників була б більше половини загальної кількості осіб – співвласників. Така пропозиція некоректна, бо від квартири 114 м² – буде врахований один голос, а щоб набрати відповідну площу квартир власників однокімнатної квартири таких квартир потрібно майже три (35,4 м² x 3 = 106,2 м²). В цих квартирах може бути по два співвласника квартири, тоді виходить один співвласник квартири 114 м² проти шести співвласників трьох квартир по 35,4 м². Тут очевидним є припинення прав одного співвласника і звеличення прав інших. В усіх інших випадках у ст. 6 Закону про ОСББ йдеться про прийняття рішень з врахуванням кількості голосів, а не кількості співвласників. Звідси голосування на установчих зборах при прийнятті рішень повинно відбуватись з врахуванням кількості голосів співвласників в залежності від площ наявних приватизованих квартир і/або нежитлових приміщень.

Для остаточного зняття питання щодо вибору моделі голосування на установчих зборах необхідно вдатися до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [13] (далі – Закон про особливості права). У ч. 6 ст. 10 цього Закону прописано, що рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Для окремих рішень за пп. 2, 3 та 9 ч. 2 ст. 6 цього ж Закону рішення приймається з врахування 50 відсотків загальної площі вищезазначених квартир і нежитлових приміщень.

Доцільно голосувати з врахуванням площ: 8413,7 м² – усі голоси; 114 м² – 114 голосів і далі з врахуванням площі конкретної квартири і/або нежитлової площі, не дивлячись скільки там співвласників.

Важливим є питання стосовно представництва на установчих зборах. Як визначено ч. 7 ст. 6 Закону про ОСББ кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів. По-перше, тут не зазначено, чи має право представник брати участь в установчих зборах, зокрема, у частині обговорення питань порядку денного. По-друге, у Законі про ОСББ не зазначений порядок представництва.

У Законі про особливості права в абзаці п'ятому ч. 8 ст. 10 прописано, що голосування від імені співвласника здійснюється представником в порядку представництва згідно вимогам цивільного законодавства. У ч. 3 ст. 237 ЦК зазначено, що представництво виникає на підставі договору, закону, акта органу юридичної особи та з інших підстав, встановлених актами цивільного законодавства. Проте у ч. 5 ст. 245 ЦК йдеться про довіреність на право участі та голосування на загальних зборах, а не на установчих, при цьому конкретно не визначено, яким законодавством посвідчується така довіреність.

Кращим варіантом є вибір представництва за договором дорученням. У ч. 3 ст. 639 ЦК пояснено, якщо сторони домоглися укласти договір у письмовій формі, а законом не встановлена письмова форма, то такий договір є укладеним з моменту підписання його сторонами. Важливо й те, що правочин, у даному разі укладення договору, є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він (правочин) не визнаний судом недійсним (ч. 1 ст. 204 ЦК). Головуючий немає повноважень не допускати представника співвласника до участі та голосування ні на установчих, ні на загальних зборах.

Інша правова колізія стосується прийняття статуту ОСББ. В абзаці другому ч. 9 ст. 10 Закону про ОСББ визначено, що до виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього. Тут слід зауважити: статут ОСББ повинен був прийнятим на установчих зборах, які передують загальним зборам.

Законом про ОСББ не передбачений порядок ознайомлення співвласників з проектом статуту. Порядок прописаний лише при внесенні змін до статуту у розділі III типового статуту. Тут зазначено, що ініціатор загальних зборів (правління або ініціативна група) надає кожному співвласнику текст запропонованих змін до статуту об'єднання не пізніше ніж за 14 днів до проведення загальних зборів. Перед прийняттям статуту ОСББ на установчих зборах залишається сподіватися, що ініціативна група з скликання установчих зборів надасть співвласникам повну характеристику проекту статуту та відповіді на усі без винятку питання, що стосуються змісту статуту. Лише при всебічному обговоренні проекту статуту з залученням юриста співвласники приймають або не приймають статут.

Окрему увагу варто звернути на протокол установчих зборів та на статут ОСББ. Законом про ОСББ, Типовим статутом ОСББ не передбачена форма і зміст протоколу установчих (а також загальних) зборів співвласників багатоквартирного будинку. У даному випадку необхідно керуватися наказом Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України [11].

Згідно Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та

громадських формувань», що у п. 17, ст. 1, серед іншого, визначено: установчі документи юридичної особи – це установчий акт, статут [9]. У цьому ж Законі зазначено (п. 9, ч. 1, ст. 15), що установчий документ юридичної особи викладається у письмовій формі, прошивається, прошнуровується та підписується засновниками (учасниками), уповноваженими ними особами або головою та секретарем загальних зборів. Справжність підписів на установчому документі юридичної особи, викладеної у письмовій формі нотаріально засвідчується, крім випадків передбачених законом.

У якій кількості примірників установчих документів (протокол і статут) і які ще документи необхідно подати уповноваженій особі установчими зборами для державної реєстрації ОСББ, необхідно з'ясувати у Відділі державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців місцевої ради органу місцевого самоврядування.

Під час державної реєстрації ОСББ з'ясується, що є ще одна правова колізія. Так, у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, майбутній голова правління ОСББ визначається як «керівник». Законом про ОСББ, Типовим статутом ОСББ, статутом ОСББ не використовується термін «керівник». В ОСББ є голова правління і цей термін «голова правління» застосовується в Типовому статуті ОСББ і статуті ОСББ з певними повноваженнями. Означена термінологічна колізія також потребує правового вирішення.

Важливо зазначити, що згідно з ч. 3 ст. 35 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» [9] засновники (учасники) юридичної особи несуть відповідальність за відповідність установчих документів законодавству. У ч. 4 ст. 35 цього ж Закону визначено, що особи, винні у внесенні до установчих документів або інших документів, що подаються до державної реєстрації завідомо неправдивих відомостей, що підлягають внесенню до Єдиного державного реєстру, несуть відповідальність встановлену законом.

Висновки. Виходячи з викладеного, очевидно є необхідність удосконалення правового обґрунтування першого етапу створення ОСББ та його державної реєстрації. Зокрема, це стосується створення, повноважень та функцій ініціативної групи, визначення порядку голосування й прийняття рішень на установчих зборах, ведення протоколу цих зборів та особливостей прийняття статуту ОСББ.

Важливим також видається правове розв'язання термінологічної колізії щодо особи (керівник чи голова правління), якій надається право вчиняти юридичні дії від імені ОСББ без довіреності, у тому числі підписувати договори.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Акт приймання-передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс. Комісія: К.О. Сиротюк, А.В. Юшкевич, А.Г. Дуб, Р.Ю. Драгоненко, Н.Ю. Іваненко, В.В. Христун, Н.М. Тюпа; керівник від ЖЕО №1. С.М. Ковальова, керівник від ОСББ «УЖД». К.О. Сиротюк; акт від 25.08.2016 р.
2. Калюжна В. В. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: призначення, особливості цивільно-правового статусу, цивільно-правове регулювання діяльності у світлі досвіду зарубіжних країн. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право, 2018. Вип. 55, т. 1. С. 93-94.
3. Коваленко О.С. Роль об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у формуванні громадського суспільства України. URL: <http://www.dy.nauka.com.ua/?фор=18zz=515>
4. Кодекс законів про працю України. Нормативні документи з урахуванням останніх змін, в редакції станом на 10.11.2017 р. Суми: ТОВ «ВВП НОТІС», 2017. 96 с.
5. Лойко В.В. Економіко-правові аспекти створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). *Економіка та держава*. URL: <http://www.economy.in.ua/?op=18<z=4610<i=9>
6. Махортов Ю.О., Телічко Н.А. Реформування ЖКГ та соціальна політика держави із захисту населення. *Інвестиції: практика та досвід*. 2011 №9. URL: www.investplan.com.ua/pdf/9_2011/10.pdf.
7. Мирза С.С. Порівняльно-правовий аналіз форм управління багатоквартирним будинком, передбачених чинним законодавством України. URL: <http://dspace.oduvs.edu.ua/bitstream/>
8. Правила управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 року №13. Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 27 квітня 2009р. за №377/16393. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0377-09>
9. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: Відомості Верховної Ради України, 2003, №31-32, ст. 263.
10. Про житлово-комунальні послуги. Закон України від 07.06.2018 №2454-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>
11. Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 р. №203; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 08 вересня 2015 р. за №1083/27528.
12. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 №2866-III. URL: <https://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
13. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України від 14.05.2015 №417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>

14. Сімейний кодекс України: Відомості Верховної Ради України, 2002, №21-22, ст. 135.
15. Соболева О. Аферисти не сплять: збагачення за допомогою ОСББ. *Вектор ньюз. Новини «Суспільство»*. URL: <https://www.vectornews.net/news/society/99691-aféristi-ne-splyat-zbagachennya-za-dopomogoyu-osbb.html>
16. Тарасов А.В. ООББ VS Власники: концепції оптимальної взаємодії. URL: <http://chascyvil.onua.edu.ua/index.php/chc/article/view/378>
17. Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року №141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вересня 2015 року №238).
18. Утвенко В.В. Правове врегулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: зарубіжний досвід. *Наукові праці МАУП*. Вип. 44 (1). 2015. С. 94-99.
19. Цивільний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та допов. станом на 18 червня 2018р.: (офіц. текст). Київ: Паливода А.В., 2018. 448с.
20. Цирфа Г.О. Правовий статус ОСББ. Проблеми його створення і функціонування. *Правове врегулювання суспільних відносин в умовах демократизації Української держави*: зб. тез. міжнар. наук.-практ. конф., м. Київ, 14-15 березня 2012 р. Київ, 2012. С. 25.
21. Юнін О.С. Переваги та недоліки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як однієї з форм управління багатоквартирними будинками. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2017. №2. С.31-37. URL: <http://er.dduvs.in.ua/bitstream/123456789/199/1/6.pdf>
22. Янголь Є.В. Передумови, підстави та способи створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. Серія юридична №2 (1). 2012. С. 189-198.

REFERENCES:

1. Akt pryimannia-peredachi zhytlovoho kompleksu abo yoho chastyny z balansu na balans. (2016, August 26). [The act of acceptance and transfer of a residential complex or its part from balance sheet to balance sheet]. Komisiia: Syrotiuk, K.O., & Yushkevych, A.V., & Dub, A.H. & Drahonenko, R.Iu., & Ivanenko, N.Iu., & Khrystun, V.V., & Tiupa, N.M., ; kerivnyk vid ZhEO №1 - Kovalova, S.M, kerivnyk vid OSBB «UZhD» - Syrotiuk, K.O. [in Ukrainian].
2. Kaliuzhna, V. V. (2018). Obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv: pryznachennia, osoblyvosti tsyvilno-pravovoho statusu, tsyvilno-pravove rehuliuвання diialnosti u svitli dosvidu zarubizhnykh krain. [Association of co-owners of multi-apartment buildings: purpose, peculiarities of civil-legal status, civil-legal regulation of activity in the light of the experience of foreign countries]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Serii: Pravo*, Vyp. 55, t. 1. 93-94. [in Ukrainian].
3. Kovalenko, O.S. (2012). Rol obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku u formuvanni hromadskoho suspilstva Ukrainy. [The role of the association of co-owners of an apartment building in the formation of public society in Ukraine]. Retrieved from: <http://www.dy.nauka.com.ua/?fop=18zz=515> [in Ukrainian].
4. Kodeks zakoniv pro pratsiu Ukrainy. (2017, November 10). [Labor Code of Ukraine.] *Normatyvni dokumenty z urakhuvanniam ostannikh zmin*. Sumy: TOV «VVP NOTIS», 96. [in Ukrainian].
5. Loiko, V.V. (2020). Ekonomiko-pravovi aspekty stvorennia ta funktsionuvannia obiednan spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv (OSBB). Economic and legal aspects of the creation and functioning of associations of co-owners of multi-apartment buildings (OSBB). *Ekonomika ta derzhava*. Retrieved from : <http://www.economy.in.ua/?op=18&z=4610&i=9> [in Ukrainian].
6. Makhortov, Yu.O., & Telichko, N.A. (2011). Reformuvannia ZhKH ta sotsialna polityka derzhavy iz zakhystu naseleennia. [Housing and housing reform and social policy of the state to protect the population]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*. №9. Retrieved from: www.investplan.com.ua/pdf/9_2011/10.pdf. [in Ukrainian].
7. Myrza, S.S. (2017). Porivnialno-pravovyi analiz form upravlinnia bahatokvartyrnym budynkom, peredbachenykh chynnym zakonodavstvom Ukrainy. [Comparative legal analysis of the forms of management of multi-apartment buildings provided for by the current legislation of Ukraine]. Retrieved from: <http://dspace.oduvs.edu.ua/bitstream/> [in Ukrainian].
8. Pravyla upravlinnia budynkom, sporudoiu, zhytlovym kompleksom abo kompleksom budynkiv i sporud. (2009. February 2). [Rules for managing a house, structure, residential complex, or a complex of buildings and structures]. Nakaz Ministerstva z pytan zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy №13. Zareiestrovano v Ministerstvi yustytzii Ukrainy 27 kvitnia 2009r. za №377/16393. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0377-09> [in Ukrainian].
9. Pro derzhavnu reiestratsiiu yurydychnykh osib, fizychnykh osib-pidprietstiv ta hromadskykh formuvan (2003, May 15). [On state registration of legal entities, individual entrepreneurs and public formations]. Zakon Ukrainy № 755-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text> [in Ukrainian].
10. Pro zhytlovo-komunalni posluhy. (2018 June,7). [On housing and communal services]. Zakon Ukrainy №2454-VII. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19> [in Ukrainian]

11. Pro zatverdzhennia formy protokolu zboriv spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku. (2015, August 25). [On the approval of the protocol form of the meeting of co-owners of an apartment building]. Nakaz Ministerstva rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy №203; zareiestrovano v Ministerstvi yustytzii Ukrainy 08 veresnia 2015 r. za №1083/27528. [in Ukrainian].
12. Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku. (2001, November 29). [On the association of co-owners of an apartment building]. Zakon Ukrainy №2866-III. Retrieved from: <https://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> [in Ukrainian].
13. Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku. (2015, May 14). [On the peculiarities of the exercise of the right of ownership in an apartment building]. Zakon Ukrainy №417-VIII. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19> [in Ukrainian].
14. Simeynyi kodeks Ukrainy. (2002, January 10). [Family Code of Ukraine]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 21-22,135 [in Ukrainian]
15. Sobolieva, O. (2019). Aferysty ne spiat: zbahachennia za dopomohoiu OSBB. [Fraudsters do not sleep: enrichment with the help of condominiums]. Vektor niuz. Novyny «Suspilstvo». Retrieved from: <https://www.vectornews.net/news/society/99691-aferysty-ne-splyat-zbagachennya-za-dopomogoyu-osbb.html> [in Ukrainian]
16. Tarasov A.V. (2020). OCBB VS Vlasnyky: kontseptsii optimalnoi vzaiemodii. [Condominium VS Owners: concepts of optimal interaction]. Retrieved from: <http://chascyvil.onua.edu.ua/index.php/chc/article/view/378> [in Ukrainian]
17. Typovi statut obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku. (2003, August 27). [Model charter of the association of co-owners of an apartment building] Nakaz Derzhavnoho komitetu Ukrainy z pytan zhytlovo-komunalnoho hospodarstva №141 (u redaktsii nakazu Ministerstva rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy vid 23 veresnia 2015 roku №238). [in Ukrainian]
18. Utvenko, V.V. (2015). Pravove vrehuliuvannia diialnosti obiednan spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv: zarubizhnyi dosvid. [Legal regulation of the activities of associations of co-owners of apartment buildings: foreign experience]. *Naukovi pratsi MAUP*. Vyp. 44 (1). 94-99. [in Ukrainian]
19. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy. (2018, June 18). [The Civil Code of Ukraine]. chynne zakonodavstvo zi zminamy ta dopov. (ofits. tekst). Kyiv: Palyvoda A.V. 448. [in Ukrainian]
20. Tsyryfa, H.O. (2012). Pravovyi status OSBB. Problemy yoho stvorennia i funktsionuvannia. [Legal status of condominiums. Problems of its creation and functioning]. *Pravove vrehuliuvannia suspilnykh vidnosyn v umovakh demokratyzatsii Ukrainskoi derzhavy: zb. tez. mizhnar. nauk.-prakt. konf.*, m. Kyiv, 14-15 bereznia 2012 r. Kyiv, 25. [in Ukrainian]
21. Yunin, O.S. (2017). Perevahy ta nedoliky obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku yak odnii z form upravlinnia bahatokvartyrnymy budynkami. [Advantages and disadvantages of uniting co-owners of an apartment building as one of the forms of management of apartment buildings]. *Naukovyi visnyk Dnipropetrovskoho derzhavnoho universytetu vnutrishnikh sprav*. №2. 31-37. Retrieved from: <http://er.dduvs.in.ua/bitstream/123456789/199/1/6.pdf> [in Ukrainian]
22. Yanhol, Ye.V. (2012). Peredumovy, pidstavy ta sposoby stvorennia Obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku. [Prerequisites, grounds and methods of creation of the Association of co-owners of an apartment building]. *Naukovyi visnyk Lvivskoho derzhavnoho universytetu vnutrishnikh sprav. Seriiia yurydychna*. №2 (1). 189-198. [in Ukrainian]

Стаття надійшла до редакції: 21.04.2022

УДК 342.9:340.134

DOI: 10.36550/2522-9230-2022-12-237-242

Рубаненко Алла Миколаївна,

аспірант кафедри адміністративного, господарського права та фінансово-економічної безпеки Сумського державного університету

e-mail: vladvokat333@ukr.net

<https://orcid.org/0000-0003-1479-4756>

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД АДМІНІСТРАТИВНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ІНОЗЕМЦІВ ТА ОСІБ БЕЗ ГРОМАДЯНСТВА

Стаття присвячена важливій та актуальній темі вивченню адміністративної відповідальності іноземців та осіб без громадянства в окремих зарубіжних державах. Зазначено, що на іноземців та осіб без громадянства в Україні поширюється національний правовий режим, тобто вони наділені тим же обсягом прав та обов'язків, як і громадяни України. За виключенням окремих політичних та трудових прав. Таким чином, іноземці та особи без громадянства притягаються до юридичної відповідальності, у тому числі й адміністративної, на рівні з громадянами України. У

Випуск 12. 2022