

СЛОВО МОЛОДИМ ВЧЕНИМ

УДК 347.19

DOI: 10.36550/2522-9230-2022-13-139-146

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

Мілова Тетяна Миколаївна,
кандидат юридичних наук, доцент, завідувач
кафедри права та правоохоронної діяльності
Центральноукраїнського державного педагогічного
університету імені Володимира Винниченка
e-mail: tmiiovanik@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-1480-6772>

**ПОРЯДОК ГОЛОСУВАННЯ ТА ПІДРАХУНКУ ГОЛОСІВ НА ЗБОРАХ
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЯК
ОСНОВНИЙ МЕХАНІЗМ ПРИЙНЯТТЯ РІШЕНЬ**

У статті проаналізований порядок голосування на зборах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, досліджені і визначені різні варіанти застосування порядку голосування, що забезпечують права та інтереси співвласників.

Звернена увага на існування у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» правової колізії щодо порядку голосування та прийняття рішень за результатами голосування, що стосується як установчих зборів, так і загальних зборів співвласників об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Розглянуті різні варіанти права власності співвласників на їхнє нерухоме майно (житлове і/або нежитлове приміщення): спільна сумісна і/або спільна часткова власність і, у зв'язку з цим, особливості порядку голосування для прийняття рішень як на установчих, так і на загальних зборах співвласників.

Розглянуті особливості голосування при прийнятті рішень на зборах співвласників в межах різних обставин власності на житлове і/або нежитлове приміщення. Серед таких обставин може бути наявність у праві власності неповнолітньої дитини подружжя, особи без процесуальної (цивільної) правоздатності або особи без процесуальної (цивільної) дієздатності.

Надано важливе значення випадку, коли при визначенні порядку голосування і прийняття рішень має бути або відсутня згода у порядку спільної сумісної або спільної часткової власності. Розглянуті випадки необхідності довіреності на право так чи інакше голосувати або приймати рішення.

На практичному матеріалі доведена необхідність не тільки голосувати, а й приймати рішення щодо порядку денного зборів співвласників не інакше як з врахуванням частки площ житлового і/або нежитлового приміщення співвласника у зазначеній загальній площі всіх співвласників всього багатоквартирного будинку.

Зазначено на необхідність законодавцем внести зміни і доповнення до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» щодо усунення розбіжностей між порядком голосування та прийняттям рішень. Акцентується увага на необхідності керуватись єдиним узгодженим правилом, а саме: голосувати й приймати рішення з врахуванням вищезазначеної площі співвласника у загальній житлових і/або нежитлових приміщень всього багатоквартирного будинку. Такий узгоджений підхід у більш повній мірі забезпечує і захищає права та інтереси співвласника, що є важливою метою створення об'єднання багатоквартирного будинку.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), установчі збори, загальні збори, голосування, рішення, площа житлового і/або нежитлового приміщення, спільна сумісна власність, спільна часткова власність.

Milova T., Danylkiv D. PROCEDURE FOR VOTING AND COUNTING OF VOTES AT THE MEETING OF THE ASSOCIATION OF CO-OWNERS OF AN APARTMENT BUILDING AS THE MAIN DECISION-MAKING MECHANISM

The article analyzes the voting procedure at meetings of the association of co-owners of an apartment building, researches and determines various options for applying the voting procedure that ensure the rights and interests of co-owners.

Attention is drawn to the existence of a legal conflict in the Law of Ukraine "On the Association of Co-Owners of an Apartment Building" regarding the procedure for voting and decision-making based on the results of voting, which concerns both constituent meetings and general meetings of co-owners of the association of apartment building co-owners.

Considered various options for co-owners' ownership of their real estate (residential and/or non-residential premises): joint co-ownership and/or joint partial ownership and, in connection with this, peculiarities of the voting procedure for decision-making at both constituent and general meetings meetings of co-owners.

Considered peculiarities of voting when making decisions at meetings of co-owners within different circumstances of ownership of residential and/or non-residential premises. Such circumstances may include the presence of a minor child of a spouse, a person without procedural (civil) legal capacity, or a person without procedural (civil) legal capacity.

The important importance is given to the case when, when determining the procedure for voting and decision-making, there must be or lack of agreement in the order of joint joint ownership or joint partial ownership. Considered cases of the need for a power of attorney for the right to vote or make a decision in one way or another.

The practical material proved the need not only to vote, but also to make decisions regarding the agenda of co-owners' meetings, not otherwise than taking into account the share of the area of residential and/or non-residential premises of the co-owner in the indicated total area of all co-owners of the entire apartment building.

The need for the legislator to introduce changes and additions to the Law of Ukraine "On the association of co-owners of an apartment building" regarding the elimination of discrepancies between the order of voting and decision-making was noted. Attention is focused on the need to be guided by a single agreed rule, namely: to vote and make decisions taking into account the above-mentioned area of the co-owner in the total residential and/or non-residential premises of the entire apartment building. Such a coordinated approach more fully ensures and protects the rights and interests of the co-owner, which is an important goal of creating an association of an apartment building.

Key words: association of co-owners of an apartment building (OCBB), founding meetings, general meetings, voting, decisions, the area of residential and/or non-residential premises, joint co-ownership, joint partial ownership.

Постановка проблеми. Для установчих зборів в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон України про ОСББ) визначено, що кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку [9]. Проте у цьому Законі не зазначено, що згідно такому голосуванню приймається рішення. Як визначено ч. 9 ст. 6 вказаного закону рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників. Тому наразі за вказаною законодавчою нормою при винесенні рішення потрібно рахувати не площі квартир або нежитлових приміщень співвласників, які проголосували «за», «проти» чи «утримались», а кількість співвласників.

Подібне прописано у Законі України про ОСББ при винесенні рішень на загальних зборах ОСББ, функціонуючих вже після державної реєстрації ОСББ як юридичної особи. Тут рішення уже приймається не про створення ОСББ і затвердження статуту, як це на установчих зборах, а з усіх питань фінансово-господарської діяльності. Так, у ч. 14 ст. 10 Закону України про ОСББ визначено, за вирішення яких питань у діяльності ОСББ потрібно набрати дві третини загальної кількості усіх співвласників, а за вирішення інших питань достатньо набрати більше половини загальної кількості співвласників [9].

Таким чином, під час голосування співвласник має кількість голосів згідно зазначеної площі, але у прийнятті рішень це ролі не відіграє: рішення приймається з врахуванням кількості співвласників. Це одна з правових колізій у зазначеному Законі. Підсилює цю розбіжність вимога ч. 1 ст. 20 Закону України про ОСББ, де прописано, що частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. Пояснення зрозуміле, але уточнення стосується загальних зборів, оскільки на установчих зборах перелічені питання не розглядають та й тут не вказано, що у такому разі приймають рішення з врахуванням зазначених площ. Правомірним за законодавчою нормою залишається голосування з врахуванням кількості співвласників.

Проблема порядку голосування і прийняття рішень чітко вирішена в іншому Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [10] (далі – Закон України про особливості). Цей Закон стосується обставин, де немає установчих зборів і немає правління, оскільки положення цього Закону застосовується до відносин, що виникають у процесі реалізації прав та виконання обов'язків власників житлових та нежитлових приміщень у гуртожитках, на які поширюється дія Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» (ч. 2 ст. 2 Закону України про особливості). Згідно ч. 6 ст. 10 цього Закону [10] 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. Це стосується усіх рішень з діяльності багатоквартирного будинку.

Для прийняття рішень як у Законі України про ОСББ, так і у Законі України про особливості є застереження: коли одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків (а у Законі України про особливості – загальна площа яких становить 50 відсотків або більше загальної площі – і далі за текстом) загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості площ квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. Тут порядок голосування передбачає формулу «один співвласник – один голос». У Законі України про особливості у

такому випадку враховуються при прийнятті рішень, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості співвласників усіх квартир та нежитлових приміщень відповідної групи (під'їзд, секція багатоквартирного будинку тощо). Як видно з викладеного, установчі та загальні збори ОСББ мають можливість застосувати поняття про площі житлових і нежитлових приміщень і голосувати фактично за кількістю співвласників лише у вищезазначеному застереженні у винятковому випадку, який не часто зустрічається серед співвласників ОСББ.

Виходячи із зазначених розбіжностей щодо порядку голосування та підрахунку голосів для прийняття рішення як в самому Законі України про ОСББ, так і між Законом України про ОСББ і Законом України про особливості, є нагальна потреба дослідити та обґрунтувати узгоджений порядок голосування і порядок підрахунку голосів для прийняття рішення з метою дотримання вимог Закону України про ОСББ. Така потреба і обґрунтованість необхідна ще й для забезпечення та захисту прав співвласників, що є, серед іншого, важливою метою створення самого ОСББ.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питання порядку голосування та підрахунку голосів на зборах ОСББ присвячені наукові роботи А. Бажан, С. Ганзюк, В. Іванової, В. Калюжної, Д. Старовойтової, О. Юніна та інших авторів.

Так Ганзюк С.М. наголошує, що оскільки ОСББ є неприбутковою організацією, то важливим питанням є обґрунтування кошторису, бо його витратна частина забезпечується сплатою внесків і платежів співвласників ОСББ, тому кошторис затверджується на загальних зборах згідно статуту ОСББ [3].

Тут слід зазначити, що, власне, порядок затвердження є проблемним. Іванова В. [4], пояснюючи голосування на загальних зборах ОСББ, зазначає, що згідно ч. 7 ст. 6 та ч. 12 ст. 10 Закону України про ОСББ під час голосування кожен співвласник має кількість голосів пропорційну до частки загальної площі квартир чи нежитлового приміщення в загальній площі всіх квартир і нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Далі автор пояснює різні способи реалізації механізму кожного голосування, проте не зауважує, що рішення приймають не з врахуванням зазначених площ, а за кількістю співвласників.

Наприклад, Калюжна В.В. відмічає, посилаючись на електронні ресурси з іноземних джерел, що в Іспанії законом і статутом спільних товариств по утриманню будинку боржників за внески не допускають до голосування на зборах членів товариства [5, с. 95].

Важливо зауважити, що у публікаціях науковців, питання порядку голосування і порядку затвердження рішення з питанням порядку денного зборів хоча і піднімалися, але не обґрунтовувалися, а лише констатувалися як факт. Акцент робився на голосуванні з врахуванням площ житлових або/і нежитлових приміщень співвласників та не визначалося, що за таким способом голосування рішення не мають прийматися.

Отже, враховуючи не достатню наукову розробку окремих аспектів означеної проблеми вона потребує більш глибокого дослідження, чим і зумовлена тема й мета статті.

Метою статті є дослідження порядку голосування та підрахунку голосів на зборах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як основного механізму прийняття рішень.

Виклад основного матеріалу дослідження. За результатами правового дослідження встановлено, що збори співвласників ОСББ мають дві змістовні форми. Одна з них – це установчі збори, які проводяться один раз, де приймають лише два рішення: про створення об'єднання та затверджують його статут (ч. 13 ст. 6 Закону України про ОСББ) [9]. Інша змістовна форма – загальні збори співвласників ОСББ, які проводяться не рідше одного разу на рік і приймають рішення, що стосуються фінансово-господарської діяльності ОСББ, згідно до ч. 4 ст. 10 цього ж Закону. Такий же підхід передбачено й у Типовому статуті (п. 2 розділу III Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, далі – Типовий статут) [14].

Порядок голосування, що визначений для установчих і для загальних зборів, має різницю лише у прийнятті рішень, що стосується певних випадків голосування за кількістю співвласників. Площа житлових і/або нежитлових приміщень співвласників, про що йдеться у Законі України про ОСББ, під час прийняття рішень до уваги не береться – законом це не передбачено, прямої вказівки на це немає. Якщо є така ситуація, що один співвласник володіє більше 50 відсотками площі свого житлового або/і нежитлового приміщення від площі житлових і/або нежитлових приміщень усіх співвласників багатоквартирного будинку, прийняття рішення щодо створення ОСББ і затвердження його статуту як це передбачено Законом України про ОСББ, повинно бути проведено голосування за вимогою діючого Закону про ОСББ – з врахуванням кількості голосів співвласників незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. Тобто, у такому випадку проводиться голосування – «один голос – один співвласник». Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників (ч. 9 ст. 6 Закону про ОСББ). З цього випливає, що голосування з врахуванням частки площі житлового і/або нежитлового приміщення співвласника ні у яких випадках у прийнятті рішень ролі не відіграє, а має дуже вузьке призначення. Якщо порушений у даному випадку порядок прийняття рішень – створення ОСББ може бути оскаржено в судовому порядку як і затвердження статуту ОСББ.

Загальні збори співвласників об'єднання вже не вирішують питання щодо створення ОСББ, а що стосується статуту об'єднання, то загальні збори мають право його затвердити, але вже у новій редакції або

до існуючого статуту внести зміни, доповнення чи уточнення певних положень, дозволених законом або Типовим статутом (абз. 2 ч. 9 ст. 10 Закону України про ОСББ).

При проведенні загальних зборів поряд з порядком голосування за площею (за кількістю голосів) та за порядком «один власник – один голос» є незмінний порядок прийняття рішень – за кількістю співвласників. Так, згідно положення ч. 14 ст. 10 Закону України про ОСББ рішення про визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників, порядок управління та користування спільним майном, передачу у користування фізичним та юридичним особам спільного майна, а також про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд вважається прийнятним, якщо за нього проголосувало не менш як дві третини загальної кількості усіх співвласників, а в разі, якщо статутом не передбачено прийняття таких рішень, більшістю голосів. З інших питань рішення вважається прийнятним, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості співвласників. Тут слід знову ж таки звернути увагу не на кількість голосів при прийнятті рішень, а на кількість співвласників. У такому випадку має місце правова колізія, зокрема: у яких випадках на загальних зборах голосувати з врахуванням площ (за кількістю голосів), якщо таке подається у Законі про ОСББ, а у яких – голосувати з врахуванням кількості співвласників.

Для вирішення такої ситуації стосовно порядку голосування законодавець передбачив можливість статутом об'єднання встановити інший порядок визначення кількості голосів, що належать кожному співвласнику на загальних зборах (ч. 13 ст. 10 Закону України про ОСББ). До іншого порядку необхідно віднести вибір одного з вищезазначених двох способів: голосування з врахуванням вищезазначених площ і прийняття рішень з врахуванням зазначених площ, або голосування і прийняття рішень з врахуванням кількості співвласників. У такому випадку доцільно звернутися до ч. 1 ст. 4 Закону України про ОСББ, де прописано, що об'єднання створюється, серед іншого, для забезпечення і захисту прав співвласників.

Важливо, що у ч. 2 ст. 382 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [15] визначено, що усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласники на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. У ч. 1 ст. 369 ЦК України визначено, що співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними [15]. Спільне користування спільним майном передбачає однакові права на користування спільним майном, адже спільність означає однаковість для всіх [2, с. 1376].

У Законі України про особливості у п. 1 ч. 1 ст. 6 звернута увага, що співвласники мають право вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з врахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників [10].

Якщо взяти до уваги порядок голосування на загальних зборах за кількістю співвласників, то чи буде це забезпеченням і захистом прав співвласників? Для з'ясування цього питання провели ще одне дослідження.

Матеріалом для дослідження слугували копії протоколу №1 установчих зборів від 25 травня 2016 року [12] та загальних зборів ОСББ «УЖД» (вул. Вокзальна, будинок 1 м. Кропивницький) – протокол №7 від 01 березня 2020 року [11], а також Акт прийняття – передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс від 25 серпня 2016 року [1], що стосується ОСББ «УЖД» та Комунального житлово-експлуатаційної організації №1 м. Кропивницький. У копії протоколу загальних зборів зазначено, що внесок на управління будинком становить 4 грн. 45 коп. в розрахунку на 1 м² житлового приміщення співвласника. В Акті прописано, що в будинку 1 по вулиці Вокзальна, де створено ОСББ «УЖД», наявність квартир: однокімнатних – 10 загальною площею 354,0 м²; двокімнатних – 56 загальною площею 2677,09 м²; трикімнатних – 72 загальною площею 4566,24 м²; чотирикімнатних – 10 загальною площею 816,37 м²; кількість мешканців – 347, кількість квартир – 148. У копії протоколу установчих зборів зазначено, що чисельність співвласників – 208 осіб.

Зробивши відповідні розрахунки, встановлено:

- середня площа однокімнатної квартири – 35,4 м², оплата за вказаним тарифом на управління будинком за 1 місяць буде становити 157 грн. 53 коп., а за 1 рік – 1890 грн. 36 коп.;

- середня площа двокімнатної квартири – 47,81 м² і відповідно оплата 212 грн. 75 коп. і 2553 грн. 00 коп.;

- для трикімнатної квартири відповідно 63,42 м²; 282 грн. 22 коп.; 3386 грн. 64 коп.;

- для чотирикімнатної – 72,12 м²; 320 грн. 93 коп.; 3851 грн. 16 коп. (розрахунки середніх величин для чотирикімнатних квартир зроблені без врахування площ двох чотирикімнатних квартир – 125 м² і 114 м²).

Якщо взяти до уваги власника квартири площею 114 м², тоді за 1 місяць оплата за вказаним тарифом становитиме 509 грн. 08 коп., а за рік – 6108 грн. 96 коп. Звідси є очевидним, що за 1 рік оплата за вказаним тарифом для власника квартири площею 114 м² порівняно з власником однокімнатної квартири буде у 3,23 рази більшою, а різниця буде становити 4218 грн. 60 коп.

Аналогічні розрахунки для двокімнатної квартири у порівнянні з квартирою 114 м²: у 2,39 разів, різниця за 1 рік 3555 грн. 96 коп.; для власника трикімнатної квартири у порівнянні з квартирою 114 м²: у 1,80 разів з різницею 2722 грн. 32 коп., для чотирикімнатної квартири відповідно у 1,59 разів з різницею 2257 грн. 80 коп.

Якщо у квартирі площею 114 м² два мешканці і один з них співвласник, це означає, що на загальних зборах за розглянутим порядком голосування буде представляти одну особу. Наприклад, з однокімнатної квартири, де теж два мешканці, але два співвласники квартири, то вони будуть представляти на загальних зборах для голосування 2 особи; споживатимуть такі ж самі послуги з управління будинком як і мешканці з квартири 114 м², а будуть сплачувати внесок за один рік на 4218 грн. 60 коп. менше (менше у 3,23 разів).

Подібна ситуація може стосуватися й інших співвласників, зокрема, власників трикімнатної квартири порівняно з мешканцями двокімнатних квартир. У першій сплачують за рік 3386 грн. 64 коп., у другій – 2553 грн. 00 коп. Різниця становить – 833 грн. 64 коп., а мешканців (споживачів послуг) може бути по три або по дві особи. В одному випадку три співвласники і голосують за трьох осіб, в другому випадку власниками також є три особи: при голосуванні рівна кількість осіб, а оплата за внесками згідно зазначеного тарифу різна. У наведеному прикладі можуть бути і є різна комбінація поєднань співвласників і сумарного рівня сплачуваних грошей за внесками згідно тарифу. Виходячи з цього, вбачається пряме порушення прав співвласників, що не є метою створення об'єднання та його статусу (ст. 4 Закону України про ОСББ).

Доцільним видається під час голосування і прийняття рішень на загальних зборах, виходити не з кількості співвласників, а з врахуванням площі житлового і/або нежитлового приміщення співвласника.

У Законі України про ОСББ у ч. 1 ст. 20 наголошено, що частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. Тож так потрібно голосувати і згідно цьому приймати рішення з інших питань діяльності ОСББ. Такий порядок голосування і прийняття рішень необхідно рекомендувати викласти у Законі України про ОСББ.

Поки що протоколи зборів, де зафіксовано рішення за певний порядок денний з врахуванням площ (з врахуванням голосів), а не з врахуванням кількості осіб – співвласників, наразі можуть визнати в суді як таким, що не має юридичної сили. Звідси порядок підрахунку голосів повинен бути чітко прописаний і у статуті об'єднання – з врахуванням зазначених площ.

Проте це не повне вирішення проблеми, оскільки постає питання як враховувати площі квартир і/або нежитлових приміщень, коли у двох осіб квартира знаходиться у спільній сумісній власності.

Згідно ч. 3 ст. 4 Закону України про особливості визначено, якщо квартира або нежитлове приміщення належить більш як одному співвласникові, реалізація прав та виконання обов'язків співвласниками квартири або нежитлового приміщення, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюється в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності. Іншими словами є посилання на законодавство без конкретики.

Складність порядку голосування співвласників ОСББ, коли вони у спільній сумісній власності на квартиру у тому, що при у голосуванні на загальних зборах для прийняття рішень підраховують кількість таких співвласників квартир, що є порушенням прав та інтересів осіб, які одноосібно володіють квартирою, або володіють на праві сумісної часткової власності, оскільки сплата за внесками згідно тарифу на утримання будинку і прибудинкової території ставить співвласників у нерівні умови, тому порядок голосування знову звертається на користь голосування з врахуванням площ. Оскільки частка площі квартири, яка належить власникам на праві спільної сумісної власності невідома, то голосування проводиться в цілому – за площею наявного житлового і/або нежитлового приміщення, що знаходиться у спільній сумісній власності незалежно від того скільки там співвласників. Тому і такий порядок голосування повинен бути прописаний у статуті ОСББ, а у явочному листку співвласників, які з'явилися на загальні збори, повинно бути передбачена у списку співвласників вказівка, на яких правах власності знаходиться у них квартира – на правах спільної сумісної, чи на правах спільної часткової власності, щоб у першому випадку двічі не враховувати одну і ту ж площу їхньої квартири і/або нежитлового приміщення, у другому випадку – правильно враховувати голоси до загального підсумку згідно частки площ квартири і/або нежитлового приміщення.

Має свої особливості порядок голосування у випадку, коли мешканці однієї квартири мають її на правах спільної часткової власності. По-перше, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно повинно бути зазначено розмір частки у праві спільної власності кожного мешканця такої квартири. У такому випадку кожний володар зазначеної частки квартири голосує окремо із зазначенням житлової і/або нежитлової площі, закріпленої за співвласником на правах спільної часткової власності. Це ще один приклад на користь голосування з врахуванням площ співвласників. У даному випадку кожен із власників частки квартири або/і нежитлового приміщення має право голосувати на загальних зборах на свій розсуд, без згоди на це іншого співвласника одного і того ж нерухомого майна (квартири чи нежитлового приміщення). Таке право підтверджується вимогою, що прописана у ЦК України [15]. Так, у ч. 2 ст. 319 ЦК України визначено, що власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону; усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав (ч. 3 ст. 319 ЦК України). Крім цього, слід мати на увазі, що у ч. 1 ст. 358 ЦК України зазначено: право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. У практиці проведення загальних зборів співвласників ОСББ зустрічаються випадки, коли один із співвласників на правах спільної часткової власності за згодою іншого співвласника цього ж

житлового і/або нежитлового приміщення і теж на правах спільної часткової власності голосує по-різному за те чи інше рішення загальних зборів.

Важливим питанням щодо визначення порядку голосування є випадок, коли власником квартири є один (одна) із подружжя. Не дивлячись на те, що до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не внесено до одного з подружжя як власника, проте згідно ч. 3 ст. 368 ЦК України майно набуто подружжям за час шлюбу є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інакше не встановлено договором або законом. Крім того, квартира, як нерухоме майно, не є особистою приватною власністю лише дружини або чоловіка, оскільки не набуто одним з них до шлюбу, не набуто на підставі договору дарування або в порядку успадкування, не набуто на кошти, які належали одному з них особисто та не в результаті приватизації (п. п. 1, 2, 3, 4 ч. 1 ст. 57 Сімейного кодексу України (далі – СК України) [13]. Проте, в Законі України про ОСББ у ч. 2 ст. 1 визначено, що ОСББ – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Якщо прийняти до уваги, що згідно форми протоколу загальних зборів, визначеної наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [8] у протоколі загальних зборів відмічається документ, що підтверджує право власності на квартиру і/або нежитлове приміщення, а у одного з подружжя такого документа немає, то на пряму йому (їй) брати участь та голосування на загальних зборах є неправомірним. У такому випадку необхідна довіреність від співвласника на право участі та голосування на загальних зборах, яку може засвідчити підписами подружжя, опираючись на довіреність за договором дорученням про представництво в ОСББ.

Доцільно скористатися вимогою ч. 3 ст. 9 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» [7], де прописано, що дієздатні особи, які проживають та/або зареєстровані у житлі споживача, користуються нарівні зі споживачем усіма житлово-комунальними послугами та несуть солідарну відповідальність за зобов'язаннями з оплати житлово-комунальних послуг. Якщо один із подружжя не є власником квартири і/або нежитлового приміщення, але квартира набута подружжям під час шлюбу, то такий невласник, виконуючи обов'язки по сплаті внесків за тарифами, повинен мати і відповідні права у відношеннях з ОСББ. Якщо об'єднання має правління, або управителя, то такий невласник повинен заключити індивідуальний договір з правлінням чи з управителем [6]. На нашу думку, у договорі необхідно прописати, серед іншого, право співвласника і невласника ОСББ на участь та голосування на установчих чи загальних зборах співвласників.

Якщо власником житлового і/або не житлового приміщення є неповнолітня дитина, закон у такому випадку не має прямого трактування особливості порядку голосування на зборах та участі у прийнятті рішень. У даному випадку необхідно прийняти до уваги аналогію права (ч. 2 ст. 8 ЦК України), тобто порядок голосування повинен врегулюватися на загальних засадах цивільного законодавства.

Виходячи з рівності прав на дитину представництво за законом повинно бути узгоджено між подружжям. Для доказу узгодженості такого права може бути заява одного з подружжя, яка подається до загальних зборів голові зборів або секретареві зборів. Голосування від імені неповнолітньої дитини проводиться і рішення приймається з врахуванням площі квартири і/або нежитлового приміщення яке/які є у власності дитини.

Висновки. З огляду на викладене слід заважити, що визначення порядку голосування на установчих і на загальних зборах ОСББ та прийняття рішення є непростю процедурою при реалізації прав та інтересів співвласників ОСББ. Доцільним видається рекомендувати співвласникам розробити відповідне Положення, затвердити його на загальних зборах або/і внести до статуту ОСББ. Важливо при цьому, щоб при голосуванні і прийнятті рішень в усіх випадках враховувати площу житлових і/або нежитлових приміщень кожного співвласника, що є одним із шляхів захисту прав, свобод та інтересів співвласників ОСББ. Для цього є важливим внесення відповідних змін до Закону України про ОСББ щодо порядку прийняття рішень і приведення це до узгодженості як це визначено у Законі України про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку.

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. Христин, Н.М. Тюпа; керівник від ЖЕО №1 – С.М. Ковальова, керівник від ОСББ «УЖД» – К.О. Сиротюк; акт від 25.08.2016 р.
2. Бусел В.Т. Український тлумачний словник (тезаурус) 250000 слів/ Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. Київ: Ірпінь: ВТФ «Перун», 2016. 1696 с.
3. Ганзюк С.М. Економіко-організаційні та фінансові аспекти діяльності ОСББ в Україні. *Економічний вісник Дніпровського державного технічного університету*. 2021. №1 (2). URL: <http://econvisnyk.dstu.dp.ua/article/view/232585> (дата звернення 09.10.2022).
4. Іванова В. Голосування на загальних зборах ОСББ: практичні ситуації та поради щодо визначеності належних співвласникам голосів. URL: <https://www.osmm-inform.com.ua/2016/05/26/04-3> (дата звернення 09.08.2022).
5. 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.

6. 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> (дата звернення: 15.10.2022).
7. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 07.06.2018 №2454-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19> (дата звернення: 15.10.2022).
8. 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.
9. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 №2866-III. URL: <https://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (дата звернення: 20.10.2022).
10. 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> (дата звернення: 25.10.2022).
11. Протокол №7 загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку «УЖД» від 01 березня 2020 року; голова зборів Сиротюк К.О., секретар зборів Мороз М.Т.
12. Протокол №1 установчих зборів з створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «УЖД» від 25 травня 2016 року; голова зборів Сиротюк К.О., секретар зборів Сівак І.М.
13. Сімейний кодекс України від 10.01.2002 р. №2947-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text> (дата звернення: 25.10.2022).
14. 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).
15. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 25.10.2022).

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]. Komisii: 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. Busel, V.T. (2016). Ukrainyskiy tлумachnyi slovnyk (tezasaurus) 250000 sliv. [Ukrainian explanatory dictionary (thesaurus) 250,000 words]. 1696. [in Ukrainian].
3. Hanzhiuk, S.M. (2021). Ekonomiko-orhanizatsiini ta finansovi aspekty diialnosti OSBB v Ukraini. [Economic, organizational and financial aspects of condominium activity in Ukraine]. *Ekonomichnyi visnyk Dniprovskoho derzhavnoho tekhnichnoho universytetu. №1 (2)*. Retrieved from: <http://econvisnyk.dstu.dp.ua/article/view/232585>. [in Ukrainian].
4. Ivanova, V. (2016). Holosuvannia na zahalnykh zborakh OSBB: praktychni sytuatsii ta porady shchodo vyznachenosti nalezhnykh spivvlasnykam holosiv. [Voting at the general meeting of condominiums: practical situations and advice on the certainty of votes belonging to co-owners]. Retrieved from: <https://www.osmm-inform.com.ua/2016/05/26/04-3>[in Ukrainian].
5. 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].
6. Pravyly upravlinnia budynkom, sporudoiu, zhytlovyim 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 yustytysii Ukrainy 27 kvitnia 2009r. za №377/16393. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0377-09> [in Ukrainian].
7. 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].
8. 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 yustytysii Ukrainy 08 veresnia 2015 r. za №1083/27528. [in Ukrainian]
9. 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].
10. 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].

11. Protokol №7 zahalnykh zboriv spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku «UZhD» vid 01 bereznia 2020 roku; holova zboriv Syrotyuk K.O., sekretar zboriv Moroz M.T. (2020). [Minutes No. 7 of the general meeting of co-owners of the UZD apartment building dated March 1, 2020; chairman of the meeting K.O. Syrotyuk, secretary of the meeting Moroz M.T.]. [in Ukrainian].

12. Protokol №1 ustanovchykh zboriv z stvorennia Obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku «UZhD» vid 25 travnia 2016 roku; holova zboriv Syrotyuk K.O., sekretar zboriv Sivak I.M. (2016). [Minutes No. 1 of the founding meeting on the creation of the Association of co-owners of the UZD apartment building dated May 25, 2016; chairman of the meeting K.O. Syrotyuk, secretary of the meeting Sivak I.M.]. [in Ukrainian].

13. Simeyni kodeks Ukrainy. (2002, January 10). [Family Code of Ukraine]. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 21-22,135. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text> [in Ukrainian]

14. 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].

15. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy (2003, January 16). [The Civil Code of Ukraine]. Zakon Ukrainy № 435-IU. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції: 18.11.2022

УДК 347.19

DOI: 10.36550/2522-9230-2022-13-146-151

Комонок Артем Євгенійович,

здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти
ЮІ Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана
e-mail: komonyuk2000@ukr.net
<https://orcid.org/0000-0002-9425-951X>

Чорна Вікторія Григорівна,

доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри адміністративного та фінансового права ДВНЗ «Київський
національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»
e-mail: demidenkov@ukr.net
<https://orcid.org/0000-0002-6072-0283>

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ АДАПТАЦІЯ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ ДО СТАНДАРТІВ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ

У даній статті автором акцентовано увагу на існування проблемних питань адаптації норм та стандартів ЄС в національне законодавство в частині інституту державної служби.

Акцентовано увагу, що останніми роками Україна зробила певні кроки у наближенні законодавства України про державну службу до законодавства Європейського Союзу. Свідченням цього є розробка і прийняття низки нормативно-правових актів у цій сфері.

Проте, наявність значної кількості нормативно-правових актів жодною мірою не означає, що адаптація сучасного законодавства України про державну службу до вимог ЄС є завершеною.

Цей процес ускладнює той факт, що Закон України «Про Загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу» регулює процеси адаптації лише щодо визначених пріоритетних сфер діяльності, ігноруючи положення з приведення державної служби до вимог ЄС. Аналіз європейської практики свідчить: щоб додати надійності національним системам державного управління, державна служба зобов'язана дотримуватись принципів адміністративного права, що лежать в основі Європейського адміністративного простору.

Першочерговою й необхідною умовою всебічного розвитку України як демократичної, правової та соціальної держави з відповідною соціально орієнтованою ринковою економікою є формування і розвиток державної служби за європейськими стандартами.

Визначено, що процес адаптації законодавства України про державну службу, на сьогодні, має два етапи: перший – ратифікації Угоди про партнерство і співробітництво між Україною і Європейськими Співтовариствами та їх державами-членами (1994 р.) та розроблення та схвалення Концепції адаптації законодавства України до законодавства