

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС

УДК 347.19: 347.471.031

<https://doi.org/10.31548/law2019.02.015>

МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

І. В. ГОРИСЛАВСЬКА, кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного та господарського права,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
E-mail: horislavska@ukr.net

Анотація. Реформи в житлово-комунальному господарстві, що відбуваються в нашій країні останніми роками, мають велике значення, оскільки стосуються інтересів всіх громадян – мешканців, власників житла, споживачів житлових та комунальних послуг. Завданням цієї статті є аналіз питань щодо можливості та способів застосування міжнародного досвіду управління житловим фондом до національного законодавства. Підчас роботи над статтею будуть використані загальнонаукові та спеціальні методи юридичної науки: формально-юридичний та порівняльно-правовий.

В Україні на 1 серпня 2018 р. нараховується 28838 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів. Нині у суспільстві все більше піднімається питання щодо якісних показників житлово-комунальних послуг, що обумовлюється їх незадовільним станом використання, численними аварійними ситуаціями, які здобули розголос у суспільстві, таким чином, спостерігається потреба реформування зазначеної галузі, як в аспекті управлінських, фінансових відносин, так і в питанні нормативно-правового забезпечення функціонування даної галузі.

Ґрунтуючись на актуальності для України вказаного питання, досліджується досвід США, Канади та Німеччини щодо діяльності управляючих компаній у житловій інфраструктурі міста або цілого округу, здійснений порівняльний аналіз функцій управителя в різних моделях економік. В результаті дослідження, на прикладі позитивного досвіду діяльності кондомініумів у окремих зарубіжних країнах, запропоновано шляхи удосконалення правового регулювання ОСББ в Україні в умовах запровадження елементів децентралізації та ефективного адміністрування ринку житлово-комунальних послуг.

Ключові слова: житловий фон, управління житловим фондом, кондомініум, Європейський закон про кондомініум

Актуальність.

Житлово-комунальне господарство – це сектор економіки, в якому відбувається колективне споживання послуг, відтак є можливість колективного поліпшення надання деяких суспільних благ. Таким чином, крім економічної та фінансової мотивації, необхідно впровадження в цей сектор громадських форм самоврядування – через формування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Для здійснення процесів реформування житлово-комунального господарства та встановлення взаємодії органів місцевого самоврядування з місцевим співтовариством, розвиток форм самоорганізації населення є головним фактором успіху.

В Україні на 1 серпня 2018 р. нараховується 28838 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів. Нині у суспільстві все більше піднімається питання щодо якісних показників житлово-комунальних послуг, що обумовлюється її незадовільним станом використання, численними аварійними ситуаціями, які здобули розголос у суспільстві, таким чином, спостерігається потреба реформування зазначеної галузі, як в аспекті управлінських, фінансових відносин, так і в питанні нормативно-правового забезпечення функціонування даної галузі.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Питанню правового діяльності кондомініумів у окремих зарубіжних країнах присвячували свої роботи коло авторів: А.В. Вишнеvsька, О.І. Деміхов, А. Люк, Т.М. Новікова, Н.І. Пеліванова та інші.

Мета. Аналіз можливостей застосування міжнародного досвіду

правового регулювання управління житловим фондом.

Методи.

Під час роботи над статтею будуть використані загальнонаукові та спеціальні методи юридичної науки: формально-юридичний та порівняльно-правовий.

Результати.

Серед головних засобів державного регулювання сфери житлово-комунального господарства у сучасному світі є запровадження системи ефективного власника житла – кондомініумів, а також формування такого вектору отримання послуг, як керуючі компанії. Слово «кондомініум» походить з латинської мови і означає «співвласність». Такий термін не є новим, йому більше двохсот років, ідея функціонування кондомініуму бере свій початок з часів Римської імперії, відколи сенат ухвалив закони, що дозволили громадянам володіти окремими житловими приміщеннями в міських «багатосімейних» будинках [1].

Пізніше кондомініуми почали створюватись і в Європі, переважно в німецьких містах-фортецях, які слугували притулком від нападів супротивників у періоди військових. Проте, ідеї такого «спільного» прихистку проіснувала не довго, і лише на початку двадцятого століття до подібної ідеї знову повернулись. Причиною, появи кондомініумів в Західній Європі був зростаючий дефіцит вільних земельних ділянок в містах. Пізніше використання подібних конструкцій поширилось і на країни Латинської Америки, і у 1951 р. були прийняті закони, що стали правовим підґрунтям для кондомініумів як елементу житлової та фінансової галузі. Наприклад, закон Пуерто-Ріко був по-

кладений у основу закону про кондомініуми, який був затверджений Конгресом США у 1961 р. Починаючи з цього часу, кондомініуми, де одночасно має місце приватна власність на житлову та нежитлову нерухомість, а також спільна часткова власність на місця загального користування, почали «завойовувати» все більше країн. Переважну частину житлового фонду кондомініуми складають у США та Мексиці [2].

Чинний закон, що стосується кондомініумів, залишається незмінним у більшості юрисдикцій у США. Метою Закону про єдиний кондомініум (Uniform Condominium Act – далі USA) (1980) є забезпечення необхідного всебічного законодавства. Характер власності в ОСББ відповідно до цього акту – багатогранний. Існує індивідуальна площа, що належить індивідуальному покупцеві, і є спільна площа, що є спільним для всіх учасників. Кондомініум має чотири «життєвих» етапи: створення, фінансування, управління та припинення діяльності. Uniform Condominium Act стосується кожного етапу та проблем захисту та регулювання споживачів. Керівництво розвитком кондомініуму відповідно до USA здійснюється організатором об'єднання власників. Кондомініум створюється шляхом реєстрації «декларації» у відповідних документах про землю. Декларація служить повідомленням про створення. Вона описує майно в конкретних умовах і формулює формулу для виділення індивідуальних інтересів у спільній власності кондомініуму.

Щоб гарантувати, що організатор не може необгрунтовано здійснювати керівництво асоціацією власників, контроль повинен розпочатись не раніше, ніж буде реалізовано понад 75 відсотків приміщень, або через два роки після закінчення основних інтересів декларантів, залежно від того, що відбудеть-

ся раніше. USA надає широкі повноваження з управління об'єднанням, яке регулюється обраним виконавчим комітетом. Він несе відповідальність за підтримання бюджету, а також для встановлення та збору оплати. USA є основою всіх процедур, необхідних для управління розвитком. Серед цих положень включені ті, що стосуються обмеження відповідальності та страхування. Положення, прийняті асоціацією, дозволяють подальше вдосконалення процесу управління [3].

Цікавим може виявитись для України досвід Канади, зокрема провінції Онтаріо, щодо діяльності кондомініумів. Перше, що звертає на себе увагу, це необхідність керуючому кондомініумом отримувати ліцензію на здійснення такої діяльності. Відповідно, починаючи з 1 листопада 2017 р. усі менеджери житлових будинків мають 90 днів, щоб подати заявку на отримання ліцензії відповідно до Закону «Про послуги з кондомініуму». З урахуванням підпункту 5 (1) Регламенту 123/17 Онтаріо («Положення») [4], усі хто має намір бути управителем ОСББ, але мають менш ніж п'ятирічний досвід відповідної роботи, повинні пройти наступні курси, розроблені Асоціацією менеджерів ОСББ в Онтаріо і мають такі права: Право кондомініуму; фізичне управління будинком; Фінансове планування для керівників кондомініумів та управління кондомініуму та суспільні відносини. Проте, передбачена можливість замість проходження одного із зазначених курсів, скласти іспит. Не менш цікавим є норма щодо того, хто має право прийняти такий іспит. Таким суб'єктами може бути будь-який коледж прикладного мистецтва та технології, що знаходяться на території штату Онтаріо.

З 2018 р. до закону «Про послуги з кондомініуму» запропоновано оптимі-

зацію вирішення спорів. Основними інструментами вирішення спорів за цим законом є обов'язкове приватне посередництво-арбітраж і суди. Для цього в звіті «Резолюція по огляду стану кондомініуму» рекомендовано створити єдиний кондомініум для спостереження за освітою, вирішення спорів, ліцензування «кондо-менеджера» і для ведення реєстру всіх ОСББ в провінції.

За нововведеннями, будуть розмежовані повноваження між двома новими адміністративними органами, делегуючи ці функції двом фінансово незалежним органам: кондомініум, який буде відповідати за управління освітою власників кондо, вирішення спорів та реєстрацією кондо-корпорації; окремих адміністративний орган здійснення ліцензування кондо-менеджерів і постачальників кондомініуму. До повноважень такого адміністративного органу – Управління житлово-комунального господарства, адміністрація (управитель) будинку надає: можливість доступного, швидкого та дешевого вирішення спорів між кондо-корпораціями та власниками; інструменти самопомоги, управління справами та посередництво, щоб здешевити судові процедури; послуги з освіти та поінформованості власників житла про їх права та обов'язки, а також основи житлового будівництва; освітні послуги для власників квартир; здійснює дії по реєстрації кондо-корпорацій в Онтаріо та інше.

Систему органів самого кондомініуму. Адміністрація житлового будівництва здійснює керівництво будинком незалежно, за власний рахунок і є при цьому неприбутковою організацією. При цьому цікавим є позиція, що учасники такої адміністрації не повинні мати трудових відносин із державною службою Онтаріо. Щоб забезпечи-

ти підзвітність та прозорість, орган управління житлового будівництва повинен: мати адміністративний договір з міністром уряду та споживчими послугами; бути зобов'язаним публічно розкривати певну інформацію, і його діяльність підлягає нагляду з боку Генерального ревізора [5]. Ось і антикорупційна політика в дії!

Зазвичай, для Канади (наприклад, СНОА – Condominium Home Owners Association of British Columbia, Condo Owners Association of Toronto) притаманні асоціації співвласників, що створюються на рівні міста чи навіть округу. Такі асоціації мають на меті: здійснення представництво у федеральному уряді, провінційних та муніципальних органах влади для захисту інтересів власників; доводить думку співвласників про хід виконання будівельних робіт до засобів масової інформації, що в свою чергу здійснює коригування процесу інвестицій у нерухомість; надає інформацію щодо новацій та можливостей застосування законодавства про кондомініуми та інші.

СНОА – це заснована некомерційна асоціація споживачів, що представляє інтереси проживання різних видів співвласників (страги). Забезпечує професійні консультативні служби засновані на індивідуальних потребах різних «прошарків» власників. Асоціація пропонує своїм членам: освіту, публікації, ресурси і підтримку. До сил учасників СНОА входять: корпорації страт, індивідуальних власників, і підприємницькі юридичні особи, що обслуговують страги, а також пов'язані асоціації та урядові організації з усієї Британської Колумбії [6].

На противагу асоціаціям чи корпораціям у США та Канаді у Європі перевагу надають окремим об'єднанням співвласників. Мотивують таку ситуацію тим, що великі асоціації чи корпо-

рації значно обмежують права власників чи орендарів житла чи нежитлових приміщень через встановлення обмежень по використанню, наприклад, квітів на терасах, незачинені жалюзі на час буревію чи шторму тощо. Та запровадження відповідно санкцій за такі «порушення», а ще нарікають на неефективне управління та фінансові зловживання серед керівників корпорації чи асоціації [7].

Німецький закон про кондомініумі (німецький аббревіатура: WEG) є основою для всіх правових положень, що стосуються індивідуального володіння власністю. Крім усього іншого, він регулює принципи володіння власністю, права і обов'язки асоціації домовласників і управління кондомініуму. Крім того, Закон про кондомініумі Німеччини регулює порядок судового розгляду, пов'язані з асоціаціями власників кондомініумів. За законодавством Німеччини (Act of Condominium) не існує обов'язкових правил, щодо системи керування технічним обслуговуванням, від так – можуть бути впроваджені об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків.

Проте, поряд із законодавством окремих країн, у Європейському Союзі діє Європейський закон про кондомініум [8]. Це є комплексне порівняльне співвідношення законодавства про кондомініумі (власність на власність, власність, горизонтальне майно), що охоплює 21 європейську юрисдикцію. Враховує генезис законодавства про кондомініумі в Європі і в кожній окремій юрисдикції, а також використаний формат кондомініуму для структурування житлових, комерційних, промислових і туристичних кондомініумів. Закон регулює порядок створення кондомініумів; основні концепції кондомініуму і роль підзаконних актів у встановленні гармонії в кондомініумі.

Висновки і перспективи.

Проведений аналіз зарубіжного досвіду дає можливість запропонувати використати канадський досвід, що передбачає запровадження додаткового навчання для осіб, що мають намір бути управителями, а також по завершенню такого навчання – отримувати ліцензію на здійснення відповідних послуг. Доцільним буде також запровадження вимог до правосуб'єктності ОСББ – досвід роботи у сфері житлово-комунального господарства не менше трьох років. Проте, недоліків у системі управління житловим фондом через об'єднання (асоціації) кондомініумів теж достатньо, особливо це стосується «бюрократичної» ієрархії у прийнятті рішення та зловживання у фінансовій сфері. Маємо віднайти свою модель управління житловим фондом, з урахуванням досвіду та практики міжнародного регулювання у цій сфері.

Список використаних джерел

1. Люк А. ОСББ поставили в європейські рамки. Информационное агентство «Украина Коммунальная», 04.04.2014. URL: <http://osbb.jkg-portal.com.ua>.
2. Цатурян М. Хто в домі господар? Информационное агентство «Украина Коммунальная», 21.01.2013. URL: <http://jkg-portal.com.ua>.
3. The Uniform Condominium Act (UCA) (1977, amended in 1980). URL: http://www.theaiatrust.com/condocrisis/condocrisis_uca.pdf.
4. Education requirements to get a condominium manager licence. URL: <https://www.ontario.ca/page/education-requirements-condominium-manager-licence>
5. Protecting Condominium Owners Act. URL: <https://www.ontario.ca>.
6. Condominium Home Owners Association of British Columbia. URL: <https://www.choa.bc.ca/about-choa>.

7. European Condominium Systemvs American Condo Associations. URL: <https://rightsradio.com>.
8. European Condominium Law. URL: <http://assets.cambridge.org>.
3. The Uniform Condominium Act (UCA) (1977, amended in 1980). Available at: http://www.theaiatrust.com/condocrisis/condocrisis_uca.pdf
4. Education requirements to get a condominium manager licence. Available at: <https://www.ontario.ca/page/education-requirements-condominium-manager-licence>
5. Protecting Condominium Owners Act. Available at: <https://www.ontario.ca>.
6. Condominium Home Owners Association of British Columbia. Available at: <https://www.choa.bc.ca/about-choa>.
7. European Condominium Systemvs American Condo Associations. Available at: <https://rightsradio.com>.
8. European Condominium Law. Available at: <http://assets.cambridge.org>.

References

1. Lyuk, A. (2014). OSBB postavyly v yevropejski ramky. Ynformacyonnoe agentstvo «Ukrayna Kommunalnaya» [Condominium association has been put into a European framework. Information Agency «Ukraine Communal»]. Available at: <http://osbb.jkg-portal.com.ua>.
2. Czaturyan, M. (2013). Xto v domi gospodar? Ynformacyonnoe agentstvo «Ukrayna Kommunalnaya» [Who is the master of the house? Information Agency «Ukraine Communal»]. Available at: <http://jkg-portal.com.ua>.
3. The Uniform Condominium Act (UCA) (1977, amended in 1980). Available at: http://www.theaiatrust.com/condocrisis/condocrisis_uca.pdf
4. Education requirements to get a condominium manager licence. Available at: <https://www.ontario.ca/page/education-requirements-condominium-manager-licence>
5. Protecting Condominium Owners Act. Available at: <https://www.ontario.ca>.
6. Condominium Home Owners Association of British Columbia. Available at: <https://www.choa.bc.ca/about-choa>.
7. European Condominium Systemvs American Condo Associations. Available at: <https://rightsradio.com>.
8. European Condominium Law. Available at: <http://assets.cambridge.org>.

I. V. Horislavska (2019). International experience of legal regulation of housing fund management. *Law. Human. Environment*, 10(2): 120–125, <https://doi.org/10.31548/law2019.02.015>.

Summary. Reforms in housing and communal services taking place in our country in recent years are of great importance, they concern the interests of all citizens – residents, homeowners, consumers of housing and communal services. The purpose of this article is to analyze the issues and how to apply international experience in housing management in national legislation. In time works above article will be used general scientific and special methods of jurisprudence: formally-legal and relatively-legal.

In Ukraine, on August 1, 2018, there are 28,838 associations of co-owners of apartment buildings and housing cooperatives. Now the society is increasingly raised the issue of qualitative indicators of housing and communal services and it is determined by their poor condition, with numerous emergencies that have received publicity in the society. Thus, there is a need to reform the industry, both in terms of management, financial relations, and in the issue of regulatory support of the industry.

Given the importance of this issue for Ukraine, studied experience of the USA, Canada and Germany on the activities of management companies in Housing infrastructure of the city or an entire district, carried out comparative analysis of the functions of the manager in various models of economies. As a result of the study, on the example of the positive experience of the activities of condominiums in selected foreign countries, are proposed ways to improve the legal regulation of condominiums in Ukraine, given the introduction of elements of decentralization and effective administration of the housing and utilities market.

Keywords: housing stock, housing management, condominium, European condominium law