

ОСОБЛИВОСТІ СУБ'ЄКТНОГО СКЛАДУ ПРАВОВИХ ВІДНОСИН У СФЕРІ УПРАВЛІННЯ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

**РУДЕНКО Андрій Іванович - здобувач кафедри цивільного права та процесу
факультету № 6 Харківського національного університету внутрішніх справ**

У статті досліджуються суб'єкти правових відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку з метою утворення більш ефективного понятійного апарату у відповідній сфері та закріплення визначень суб'єктів правових відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку у чинному законодавстві.

Ключові слова: багатоквартирний будинок, об'єднання співвласників, право спільної власності.

Постановка проблеми

З часів проголошення незалежності України у 1991 році відбувається стрімкий розвиток різних форм права власності. Зокрема, відбувається активне обговорення проблеми управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку. Особливо актуальним це стає зараз, оскільки все більше і більше колективів власників квартир багатоквартирного будинку об'єднуються в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ).

Наразі понятійна база щодо суб'єктного складу правових відносин у відповідній сфері розпорошена по багатьох нормативно-правових актах, що утворює ряд незручностей для населення та може призводити до колізій. Крім того, можливим є застосування іноземного досвіду у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Питанню вирішення правових проблем у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку присвячено цілу низку наукових праць таких дослідників, як Н.О. Байстріченко, Ю. Балюк, О.В. Димченко, С.І. Запара, О.Ю. Литвин, Н. Олійник, І.В. Спасибо-Фатєєва та ін.

Мета статті

Визначити на основі вітчизняного та зарубіжного досвіду всіх суб'єктів у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку. Обґрунтувати та сформулювати понятійний апарат у цій сфері.

Виклад основного матеріалу

Основним нормативно-правовим актом у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку, безперечно, є Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». У цьому законі у ст. 1 визначені наступні два суб'єкти у сфері, що досліджується:

- а) співвласник багатоквартирного будинку - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;
- б) управитель багатоквартирного будинку - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласни-

ками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

Необхідно зазначити, що відповідно до ч. 1 ст. 4 цього ж Закону, власниками квартири та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава. А у ч.3 цієї норми міститься положення про те, що 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, здійснюються в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності [10].

Тобто можна вести мову про те, що основними суб'єктами у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку є співвласники багатоквартирного будинку (можуть бути фізичними особами, юридичними особами, територіальною громадою чи державою) та управитель багатоквартирного будинку (лише фізична особа-підприємець чи юридична особа). Важливою особливістю є те, що лише власники квартири або нежитлового приміщення є співвласниками багатоквартирного будинку. Особи, що мають право користування відповідними об'єктами (наприклад, на праві оренди) не є суб'єктами відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку.

На нашу думку необхідно визначити ще одного суб'єкта у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку – ОСББ. Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна [9]. Також відомості про ОСББ містяться у ст. 385 Цивільного кодексу України, згідно

з якою власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (будинках) для забезпечення експлуатації такого будинку (будинків), користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків). Таке об'єднання є юридичною особою, що створюється та діє відповідно до закону та статуту [12].

Отже, можна дійти висновку, що ОСББ є суб'єктом – юридичною особою, що здійснює управління, утримання, використання, а отже, й розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку. Питаннями є: чи переходять права на управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку від співвласників багатоквартирного будинку до ОСББ; чи такі права зберігаються в обох суб'єктах; чи взагалі ОСББ є або окремим новим суб'єктом, або управителем багатоквартирного будинку?

Стосовно правового статусу ОСББ та співвласників багатоквартирного будинку, то в даний час існують різні концепції. Так, Н.В. Олійник зазначає, що у Нідерландах наразі діє концепція єдиного власника багатоквартирного будинку в цілому – об'єднання власників, що приватизували свої квартири. У процесі ж приватизації мешканці за плату набувають не право власності на квартиру, а відчужуване право користування нею. Будинок же в цілому належить на праві власності об'єднанню мешканців-користувачів. Тобто кожен користувач має відчужуване право користування визначеною квартирою та право участі в об'єднанні, а об'єднання має право власності на будинок в цілому [7, с. 85].

Така концепція має як плюси, так і мінуси, в порівнянні з нашою системою. В Україні власниками є сукупність співвласників багатоквартирного будинку, а ОСББ (якщо воно утворено) лише здійснює управління та розпорядження спільним майном. Професор І.В. Спасибо-Фатеева прямо зазначає, що «немає залежності статусу приміщення від створення об'єднання (ОСББ), оскільки наявність такої юридичної особи жодним

чином не впливає на об'єкт – житловий будинок з усіма приміщеннями, розташованими в ньому» [11, с. 95]. Тобто утворення ОСББ не впливає на правовий статус майна та до нього не переходять будь-які аспекти права власності. Це призводить до складності при укладанні договорів з власниками багатоквартирного будинку (потрібна згода всіх співвласників), у разі утворення ОСББ це певним чином обмежує його здатність динамічно функціонувати. До того ж, як слушно зазначає Н.В. Олійник, «формально відповідальність за стан свого майна несе власник, тобто співвласники багатоквартирного будинку, на практиці такої відповідальності майже ніхто не несе і мало хто її усвідомлює» [7, с. 86].

Тобто, якщо мешканці будинку не утворюють ОСББ, то, з правової точки зору, майже неможливим є обслуговування такого будинку виконавцями комунальних послуг (так, для доступу ремонту та використання внутрібудинкових мереж необхідним є дозвіл всіх співвласників багатоквартирного будинку). Тому слід констатувати, що за існуючої правової системи, єдиним перспективним шляхом подолання цієї проблеми є подальше стимулювання населення до утворення ОСББ та вдосконалення правового механізму регулювання відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку. Наразі потрібно стимулювання до об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в ОСББ. Однією з проблем до такого об'єднання є особливість нашого населення та його складність до об'єднання чи кооперації. Існує криза довіри до оточуючих та відсутність культури прийняття сумісних рішень [5, с. 7].

Іншою проблемою, яку виокремлює О.Ю. Литвин, є фактичне перешкоджання органів місцевої влади утворенню ОСББ та факти намагання взяти під контроль діяльність ОСББ [6].

Водночас перехід права власності на багатоквартирний будинок до ОСББ чи його аналогів може призвести до певних шахрайських схем. Наприклад, коли нинішні власники квартир можуть втратити право користування відповідною квартирою чи міс-

цями загального користування тощо. Тому враховуючи реалії нашої правової системи, вбачається, що існуюча схема, коли ОСББ не є власником багатоквартирного будинку, є оптимальною.

Питання щодо статусу ОСББ також залишається відкритим. Якщо ОСББ не є власником багатоквартирного будинку, можливо, воно є управителем. Однак на це питання ми також маємо відповісти негативно. У більшості випадків ОСББ не здійснює забезпечення належного утримання та ремонту спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. Водночас, як правило, ОСББ від імені співвласників багатоквартирного будинку укладає з іншими суб'єктами господарської діяльності відповідні договори на здійснення забезпечення належного утримання та ремонту спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. Цю думку підтримує й Н.О. Байстрюченко. Порівнюючи діяльність ОСББ та ЖКГ (житлово-комунальні господарства), він наголошує, що ОСББ опікується обслуговуванням співвласників, а ЖКГ – є виконавцем у цій сфері. Тому вони не є альтернативою один одному, хоча ОСББ і має право здійснювати господарську діяльність для задоволення власних потреб [1, с. 34].

Тому пропонується доповнити Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» нормами, що містили б відомості щодо правового статусу ОСББ та регулювали б відносини, де ОСББ виступає як суб'єкт. За основу пропонується взяти норми, що містяться у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Зокрема, необхідно чітко прописати, які саме права та обов'язки переходять від співвласників багатоквартирного будинку до ОСББ. При цьому ОСББ має бути визначено окремим суб'єктом у сфері здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Так, хоча ОСББ і не повинно мати права власності на багатоквартирний будинок чи окремі його

частини, воно матиме обмежене право укласти договори на здійснення забезпечення належного утримання та ремонту спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. Окрім наведеного, таке доповнення Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» допоможе уникнути розпорошення норм, що регулюють відносини у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку по багатьох нормативно-правових актах.

Однак, згідно з ч.1 ст. 9 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку) [10]. Тобто можна дійти висновку, що законодавець все ж таки певним чином відніс ОСББ до суб'єктів управління багатоквартирним будинком. Тому пропонується змінити відповідну норму виключивши з неї ОСББ та асоціації ОСББ та перенести змінені положення про них у інші норми цього Закону.

Також виникає питання щодо статусу асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Відповідно до ст. 1 Закону України асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку - юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків [9]. Тобто статус такої асоціації майже ідентичний ОСББ, однак юридична особа утворена співвласниками не одного, а кількох багатоквартирних будинків. Пропонується по аналогії з ОСББ визначити статус такої асоціації та виокремити її, поряд з ОСББ, в окремого суб'єкта правових відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку.

У правових системах інших країн під час визначення суб'єктів правових відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку використовується також поняття «кондомініум», яке розглядається у трьох аспектах:

а) єдиний комплекс нерухомого майна багатоквартирного будинку;

б) правовий режим цього майна;

в) спільність домоволодільців, що складається на підставі відносин спільної часткової власності на майно багатоквартирного будинку [2, с. 54].

Останній аспект є можливим для запровадження й у вітчизняній доктрині. Так, наразі сукупність співвласників багатоквартирного будинку є саме сукупністю певних суб'єктів. Водночас хоча б на доктринальному рівні можливо звести таких суб'єктів у єдиного суб'єкта з метою проведення його подальшого аналізу. Також, враховуючи поширеність самого поняття «кондомініум» за кордоном, вбачається доцільним утвердити його й у вітчизняній правовій доктрині для більш якісної взаємодії з закордонними дослідниками та, можливо, законодавством.

Також вельми цікавим є питанням щодо управителя багатоквартирного будинку. Вітчизняне законодавство відносить сюди фізичних-осіб підприємців або юридичних осіб-суб'єктів підприємницької діяльності, які за договором із співвласниками забезпечують належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. Однак цю концепцію пропонується доповнити. О.В. Димченко та М.А. Ольховська, досліджуючи суб'єктів управління майном багатоквартирного будинку у Німеччині називають наступних суб'єктів здійснення професійного управління спільним майном багатоквартирного будинку:

а) житлові компанії (при цьому будинки знаходяться у власності таких компаній, що здають квартири в оренду);

б) управляючі та управляючо-сервісні компанії (власником виступають мешканці);

в) професійні управителі (штатні працівники підприємств та організацій, або приватні суб'єкти).

Цікавою особливістю законодавства Німеччини є той факт, що за законодавством цієї країни для ефективного управління житловим фондом у багатоквартирному будинку має обов'язково бути призначений управляючий. Також німецьке законодавство містить певні мінімальні права та обов'язки таких управителів [3, с. 72].

У Литві ж органи місцевого самоврядування навіть можуть самостійно призначити управителя з числа спеціальних управляючих компаній для багатоквартирного будинку, у разі, якщо існує необхідність для вчинення такої дії [4, с. 115]. Залучення такого досвіду є можливим й у нашій країні, однак спочатку необхідно утворити ефективно діючий механізм протидії потенційній корупції у цій сфері. Також необхідно зафіксувати у нормативно-правових актах чіткий та вичерпний перелік випадків, коли органи місцевого самоврядування можуть призначати спеціального управителя з числа спеціальних управляючих компаній для багатоквартирного будинку. Основним фактором, що має викликати необхідність призначення спеціального управителя є, на наш погляд, незадовільний технічний стан будівлі та комунікацій, що наразі є значною проблемою багатьох житлових будинків у нашій країні. Так, досліджуючи цю проблематику, Г.І. Оніщук зазначає, що де-факто кожен четвертий міський житель мешкає в житлових приміщеннях, що не мають навіть задовільного технічного стану та вичерпали свій експлуатаційний ресурс [8, с. 4-7]. При цьому обов'язковим є встановлення процедури вибору такого управителя. Як варіант – проведення тендерів чи конкурсних відборів. Іншим варіантом є залучення комунальних чи державних управителів багатоквартирного будинку, для чого необхідним є утворення відповідних суб'єктів та нормативно-правової бази їх функціонування. Можливим є також утворення підприємств змішаної форми власності (частина статутного капіталу належить державі чи територіальній громаді, а частина – приватним особам). Це дозволить, з одного боку, посилити контроль з боку держави чи органів місцевого самоврядування за діяльністю такого суб'єкта, а з іншого – активно залучати приватний сектор

до процесу управління та розпорядження спільним майном проблемних багатоквартирних будинків.

Прийнявши таке рішення та зобов'язавши кожен багатоквартирний будинок мати певного управителя, можливо певним чином вирішити проблему у сфері складності управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку. При цьому виникає проблема визначення такого суб'єкта, якщо співвласники багатоквартирного будинку не встановлюють його. Це має стати другою підставою, що викликатиме необхідність призначення спеціального управителя органами місцевого самоврядування. При цьому видається логічним перейти й іншу концепцію з німецького законодавства – управителем може бути лише професійний суб'єкт у відповідній сфері. Що ж це означатиме в реаліях нашої правової системи? Для здійснення господарської діяльності у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку необхідно буде отримати ліцензію на здійснення такої діяльності. Це дозволить уникнути різного роду шахрайських схем, коли управителем може бути призначено суб'єкта, що не матиме можливостей здійснювати ефективне управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку. Отже, вбачається доцільним доповнити ст. 7 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності», що містить перелік видів господарської діяльності, що підлягають ліцензуванню, пунктом 34 наступного змісту: «управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку».

Також пропонується доповнити визначення управителя багатоквартирного будинку, що міститься у ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та викласти його у такій редакції: управитель багатоквартирного будинку (далі - управитель) - фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками або з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквар-

тирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб та має ліцензію на здійснення такої діяльності.

Висновки

У порядку узагальнення наведеного слід зробити такі висновки:

1. Необхідно доповнити Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» положеннями щодо ОСББ, їх прав та обов'язків. При цьому ОСББ слід визначити як окремого суб'єкта відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку, що не є ані співвласником, ані управителем багатоквартирного будинку.

2. Слід ввести до вітчизняної правової доктрини поняття «кондомініум» та проаналізувати можливість розгляду його як окремого суб'єкта відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку.

3. Необхідним є утворення механізму професійно діючих управителів багатоквартирного будинку. Для цього потрібно запровадити ліцензування відповідної діяльності.

4. Держава має утворити механізм призначення органами місцевого самоврядування управителів багатоквартирного будинку в окремих випадках.

Література

1. Байстріюченко Н.О. Організаційно-економічні передумови удосконалення управління багатоквартирним будинком / Н. О. Байстріюченко, А. Р. Костенко // Вісник Сумського державного університету. Серія : Економіка. - 2015. - № 4. - С. 33-42.

2. Балюк Ю. Право спільної власності у багатоквартирному жилому будинку / Ю. Балюк // Юридична Україна. - 2015. - № 1. - С. 53-59.

3. Димченко О.В. Управління спільним майном багатоквартирних будинків у контексті вивчення досвіду країн Європейського Союзу / О. В. Димченко, М. А. Ольховська // Формування ринкових відносин в Україні. - 2016. - № 4. - С. 71-76.

4. Запара С.І. Особливості правового регулювання об'єднань співвласників бага-

токквартирних будинків / С. І. Запара // Науковий вісник Херсонського державного університету. – Херсон: ХДУ, 2015. – № 2. – С. 114 – 118.

5. Климончук О. Комунальна мафія потягнулася до власності громадян шляхом ухвалення Житлового кодексу / Оксана Климончук // Вечірня Полтава. – 2011. - № 26. – С 7.

6. Литвин О.Ю. Проблеми розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/nppdaa/econ/2011_3_2/266.pdf.

7. Олійник Н. Інноваційні механізми управління багатоквартирним житловим фондом / Н. Олійник, Д. Левицький // Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президентові України. - 2010. - Вип. 1. - С. 83-99.

8. Онищук, Г.І. Реконструкція житла в Україні: досвід, проблеми та шляхи їх вирішення [Текст] / Г.І.Онищук / Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. - К: Техніка, 2004. - Вип. 59. - С.3-10.

9. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – ст.78.

10. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – ст.262.

11. Спасибо-Фатеева И.В. Право собственности на вспомогательные помещения в жилых домах: украинская действительность // Гражданское законодательство. - Вып. 30. -Алматы, 2008.-С. 84-97.

12. Цивільний кодекс України : від 16 січ. 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - №№ 40-44. – ст. 356.

ОСОБЕННОСТИ СУБЪЕКТНОГО СОСТАВА ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ СОВМЕСТНЫМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В статье исследуются субъекты правовых отношений в сфере управления и распоряжения общим имуществом в многоквартирном

доме с целью создания более эффективного понятийного аппарата в соответствующей сфере и закрепления определенных субъектов правовых отношений в сфере управления и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в действующем законодательстве.

Постановка проблемы. Для создания эффективно действующей системы нормативно-правового регулирования отношений в сфере управления и распоряжения совместным имуществом многоквартирного дома необходим детальный анализ субъектного состава соответствующих отношений и создание единой четкой правовой доктрины.

Целью статьи является формулировка и обоснование понятийного аппарата в сфере субъектного состава отношений по распоряжению совместным имуществом многоквартирного дома.

Изложение основного материала. В связи с тем, что не существует единой правовой доктрины относительно субъектного состава отношений в сфере управления и распоряжения совместным имуществом многоквартирного дома, был предложен ряд новых определений. На основе зарубежного опыта, предложено внести ряд изменений в отечественное законодательство, регулирующие отношения, связанные с существованием объединений совладельцев многоквартирных домов. Предложено внести деятельность по управлению совместным имуществом многоквартирного дома в перечень видов хозяйственной деятельности, подлежащих лицензированию.

Выводы. Необходимым представляется изменение отдельных нормативно-правовых актов, с целью предоставления более эффективного нормативно-правового регулирования отношений по управлению совместным имуществом многоквартирных домов. Необходимо создание в нашем государстве механизма профессионально действующих управляющих многоквартирного дома.

Ключевые слова: многоквартирный дом, объединение совладельцев, право общей собственности.

ОСОБЛИВОСТІ СУБ'ЄКТНОГО СКЛАДУ ПРАВОВИХ ВІДНОСИН У СФЕРІ УПРАВЛІННЯ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

У статті досліджуються суб'єкти правових відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку з метою утворення більш ефективного понятій-

ного апарату у відповідній сфері та закріплення визначень суб'єктів правових відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном у багатоквартирному будинку у чинному законодавстві.

Постановка проблеми. Для створення ефективно діючої системи нормативно-правового регулювання відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку необхідним є детальний аналіз суб'єктного складу відповідних відносин і утворення єдиної чіткої правової доктрини.

Метою статті є формулювання та обґрунтування понятійного апарату у сфері суб'єктного складу відносин з розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку.

Виклад основного матеріалу. Через те, що наразі не існує єдиної правової доктрини щодо суб'єктного складу відносин у сфері управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, запропоновано ряд нових визначень. На основі закордонного досвіду, запропоновано внести ряд змін у вітчизняне законодавство, що регулює відносини, пов'язані з існуванням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Запропоновано внести діяльність з управління спільним майном багатоквартирного будинку до переліку видів господарської діяльності, що підлягають ліцензуванню.

Висновки. Необхідною вбачається зміна окремих нормативно-правових актів, з метою надання більш ефективного нормативно-правового регулювання відносинам з управління спільним майном багатоквартирних будинків. Необхідним є створення у нашій державі механізму професійно діючих управителів багатоквартирного будинку.

Ключові слова: багатоквартирний будинок, об'єднання співвласників, право спільної власності.

ABSTRACT SOME PECULIARITIES OF THE LE- GAL RELATIONS ENTITIES IN THE RESIDENTIAL BUILDING CO-PROPERTY MANAGEMENT AND MAINTENANCE FIELD.

The article considers the residential building co-property management and maintenance entities in order to create a more effective con-

ceptual apparatus in the corresponding field and to consolidate the definitions of legal relations entities in the residential building co-property management and maintenance field in the current legislation.

Formulation of the problem. To create an effective legal and regulatory framework system in the residential building co-property management and maintenance field, a detailed investigation of entity legal relations needed to be carried out alongside with the adoption of the unified legal doctrine.

The aim of the article is to formulate and rationalize the conceptual apparatus in the residential building co-property management and maintenance field.

The main material. Due to the lack of the unified legal doctrine regarding the entity re-

lations in the residential building co-property management and maintenance field a number of new definitions were proposed. In reliance on foreign experience it is proposed to introduce a number of changes to the domestic legislation regulating the housing cooperative relations. It is offered to register the residential building co-property management and maintenance activity as a subject to licensing.

Conclusion. The changes of some certain legal regulations are considered to be necessary to provide more effective regulatory and legal framework of the residential building co-property management and maintenance relations. It is essential to create a professionally operating mechanism of housing cooperative managers.

Key words: residential building, housing cooperative, common property interest.
