

В. В. Лойко,

*д. е. н., доцент, професор кафедри фінансів та економіки,
Київський університет імені Бориса Грінченка, м. Київ
ORCID ID: 0000-0003-3248-1585*

С. А. Маляр,

*аспірант кафедри фінансів та економіки,
Київський університет імені Бориса Грінченка, м. Київ
ORCID ID: 0000-0003-3136-853X*

М. В. Руденко,

*аспірант, Чернігівський національний технологічний університет, м. Чернігів
ORCID ID: 0000-0002-9081-8716*

DOI: 10.32702/2306-6806.2020.5.58

ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ (ОСББ)

V. Loiko,

*Doctor of Economic Sciences, Associate Professor, Professor of the Department of Finance
and Economic, Boris Grinchenko University of Kyiv, Kyiv*

S. Maliar,

Postgraduate student of the Department of Finance and Economic, Boris Grinchenko University of Kyiv, Kyiv

M. Rudenko,

Postgraduate student of Chernihiv National University of Technology

ECONOMIC AND LEGAL ASPECTS OF CREATING AND OPERATING ASSOCIATIONS OF CO-OWNERS OF MULTIPLE-DWELLING HOUSES (ACMHS)

У статті розглянуто сучасні економіко-правові аспекти створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в Україні в сучасних умовах господарювання. За статистичними даними на 01.01.2020 р. в Україні створено та діє 32982 ОСББ, без урахування даних з тимчасово окупованих територій, кількість ОСББ становить 29916. Відмічено, що темпи зростання кількості ОСББ по всій території України були нерівномірними за роками. Найбільшу кількість ОСББ створено у 2016 р. після прийняття у 2015 р. Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", який надав короткий термін у 1 рік для самостійного вибору форми управління у багатоквартирному будинку. З 2017 р. темпи створення ОСББ на території України значно знизилися. Насьогодні темпи утворення ОСББ складають близько 140 об'єднань на місяць. Якщо темпи створення ОСББ на всій території України не зростуть, то, за існуючих умов, в усіх багатоквартирних будинках об'єднання співвласників будуть створені приблизно через 87,5 років. У Києві у 2019 р. кількість будинків, які були на обслуговуванні ОСББ, склала 11,67 % від загальної кількості житлових будинків. Найвищі темпи створення ОСББ також спостерігалися у 2016 р. Київською міською радою було прийнято низьку рішень щодо прискорення утворення ОСББ.

Під час створення ОСББ співвласники зіштовхуються з численними складнощами, що зумовлені зокрема колізіями в законодавстві. Так, на стадії ініціювання створення ОСББ, ініціативна група має визначити загальну площу всіх житлових і нежитлових приміщень будинку та скласти перелік власників таких приміщень. Законодавство не містить вичерпного переліку нежитлових приміщень, а визначення, які містяться в законах і нормативно-правових актах є недостатньо чіткими і призводять до різних трактувань. Зокрема, за законодавством України, парко-місця не відносяться до числа нежитлових приміщень, а тому власники таких об'єктів нерухомості не можуть бути членами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

The article deals with the modern economic and legal aspects of the creation and functioning of associations of co-owners of apartment buildings (condominiums) in Ukraine in the current economic conditions. According

to statistics on January 1, 2020, 32,982 condominiums were established and operate in Ukraine, excluding data from temporarily occupied territories the number of condominiums is 29,916. The largest number of condominiums was created in 2016 after the adoption in 2015 of the Law of Ukraine "On peculiarities of exercising ownership rights in an apartment building", which provided a short term of 1 year for independent choice of the form of management in an apartment building. Since 2017, the rate of creation of condominiums on the territory of Ukraine has decreased significantly. Currently, the formation of condominiums is about 140 associations per month. If the rate of creation of condominiums throughout the territory of Ukraine does not increase, then under all circumstances, in all apartment buildings, the associations of co-owners will be create in about 87.5 years. In Kiev, in 2019, the number of condominiums serviced was 11.67% of the total number of dwellings. The highest rates of condominium creation were also observing in 2016. The Kyiv City Council made a low decision to accelerate the formation of condominiums.

When creating a condominium, the co-owners face numerous difficulties, which are causing in particular by conflicts of law. Thus, at the stage of initiating the creation of condominiums, the initiative group should determine the total area of all residential and non-residential premises of the house and draw up a list of owners of such premises. The legislation does not contain an exhaustive list of non-residential premises, and the definitions contained in the laws and regulations are not sufficiently clear and lead to different interpretations. In particular, according to the legislation of Ukraine, parking lots are not included in the number of non-residential premises, and therefore the owners of such real estate objects cannot be members of an association of co-owners of an apartment building.

Ключові слова: Україна, житлово-комунальна інфраструктура, ОСББ, стан, аналіз, створення, функціонування, власники, управителі, нежитлові приміщення, парко-місця (машино-місця), правові колізії.

Key words: Ukraine, housing and communal infrastructure, condominiums, condition, analysis, creation, operation, owners, managers, non-residential premises, parking space, legal conflicts.

ВСТУП

Сучасний період розвитку та реформування житлово-комунальної інфраструктури в Україні супроводжується створенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Попри позитивну динаміку приросту кількості ОСББ по всій Україні, цей процес не набирає необхідних темпів і протікає повільно. Під час створення та функціонуванні ОСББ виникає ще багато питань, які пов'язані із недосконалістю сучасного законодавства і з відсутністю певного досвіду господарювання у новоутворених ОСББ. У зв'язку з цим ви-

никає необхідність дослідження економіко-правових аспектів створення ОСББ та вивчення позитивного досвіду їх функціонування.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Значний вклад в дослідження різних питань розвитку житлово-комунальної інфраструктури та, зокрема, питань створення і функціонування ОСББ, внесли українські вчені, зокрема: Бугайчук Н.В., Вороніна О.С., Войновський М., Гура Н.О., Димченко О.В., Заха-

Таблиця 1. Динаміка кількості ОСББ в Україні за період 2000–2019 рр. (дані наведено на 01.01 поточного року)

Роки	Кількість ОСББ	Абсолютна зміна кількості ОСББ	Темпи зростання до попереднього року, %	Темпи зростання до базового 2000 р., %
2000	1128	-	-	-
2001	1500	372	32,9	32,9
2002	1698	198	13,2	50,5
2003	2183	485	28,6	93,5
2004	2778	595	27,3	Зросло у 2,46 рази
2005	3631	853	30,7	Зросло у 3,22 рази
2006	4362	731	20,1	Зросло у 3,87 рази
2007	5376	1014	23,2	Зросло у 4,77 рази
2008	7014	1638	30,5	Зросло у 6,22 рази
2009	8750	1736	24,8	Зросло у 7,76 рази
2010	10329	1579	18,1	Зросло у 9,16 рази
2011	11956	1627	15,8	Зросло у 10,60 рази
2012	13872	1916	16,0	Зросло у 12,30 рази
2013	15018	1146	8,3	Зросло у 13,31 рази
2014	16213	1195	7,9	Зросло у 14,37 рази
2015	15992	- 221	- 1,4	Зросло у 14,17 рази
2016	17109	1117	6,9	Зросло у 15,16 рази
2017	26080	8971	52,4	Зросло у 23,12 рази
2018	27999	1919	7,4	Зросло у 24,82 рази
2019	29916	1917	6,8	Зросло у 26,52 рази

Примітка: Дані 2015–2019 рр. наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя та частини Донецької та Луганської областей.

Джерело: складено авторами на основі даних [1].

Таблиця 2. Динаміка кількості ОСББ у районах Києва у хронологічній послідовності утворення

Рік	Райони міста Києва									
	Дарницький	Деснянський	Дніпровський	Головіський	Оболонський	Печерський	Подільський	Святошинський	Солом'янський	Шевченківський
1994	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
1995	-	1	-	-	-	2	-	-	-	1
1996	8	1	-	7	-	2	1	-	-	3
1997	6	1	-	9	3	9	2	1	-	4
1998	6	3	-	13	4	8	1	-	1	5
1999	9	2	-	1	-	6	2	1	-	6
2000	3	1	-	-	-	3	-	1	1	6
2001	10	-	1	-	-	10	1	1	-	7
2002	9	3	-	5	-	8	2	3	-	18
2003	7	2	-	2	2	4	-	2	2	11
2004	4	5	-	1	1	2	1	-	3	6
2005	1	1	1	2	1	4	1	2	9	15
2006	3	1	8	4	1	9	3	-	2	19
2007	8	1	2	5	-	3	2	1	2	12
2008	9	-	4	10	2	6	5	2	1	12
2009	9	-	1	7	1	6	1	1	1	7
2010	2	-	3	4	-	8	3	6	4	13
2011	13	3	7	6	7	15	8	5	8	13
2012	4	4	1	3	2	7	8	4	4	7
2013	2	1	3	4	2	10	4	1	3	4
2014	4	-	4	2	1	4	2	3	4	1
2015	6	1	8	12	1	2	5	6	3	2
2016	55	20	37	31	33	29	10	41	28	39
2017	18	9	16	9	2	10	9	10	12	11
2018	19	10	20	8	12	13	6	12	9	17

Джерело: складено авторами на основі даних [3; 4].

ренко Н.С., Литвин О.Ю., Мирза С.С., Пивавар І.В., Педітєв О.В., Савенко К.С., Старицька О.О., Твердь О.В., Куш О.Є., Хайлова Т.В., Філатов В.М., Юнін О.С., Янголь Є.В. та інші. Зважаючи на значний доробок вчених, потрібно зауважити, що окремі питання, зокрема економіко-правові аспекти створення та функціонування ОСББ у багатоквартирному будинку та колізії щодо визначення кола осіб, які мають брати участь у його створенні, потребують подальшого, більш детального розгляду на теоретичному та практичному рівнях.

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є аналіз сучасного стану економіко-правових аспектів створення та функціонування ОСББ у багатоквартирному будинку та колізії щодо визначення кола осіб, які мають брати участь у його створенні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

За статистичними даними на 01.01.2020 р. в Україні створено та діє 32982 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), без урахування даних з тимчасово окупованих територій, кількість ОСББ становить 29916. [1]. Найбільшу кількість ОСББ було зареєстровано у Донецькій (4 214), Дніпропетровській (3 279), Львівській (2912), Одеській (1885) областях, місті Києві (1344), Чернівецькій (428), Кіровоградській (442) та Чернігівській (445) областях. Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" [2], який був прийнятий у 2015 р., надав короткий термін у 1 рік для самостійного вибору форми управління у багатоквартирному будинку. Цей Закон стимулював створення ОСББ по всій території України і у 2016 р. було відмічено найбільшу кількість новостворених ОСББ. За статистичними даними темпи зростання кількості ОСББ по всій території України нерівномірні за роками (табл. 1).

У Києві у 2019 р. кількість будинків, які були на обслуговуванні ОСББ, склала 11,67 % від загальної кількості житлових будинків. Київською міською радою була прийнята низька рішень щодо прискорення утворення ОСББ. Темпи утворення ОСББ по районах Києва нерівномірні. Для більш поглибленого аналізу наведено дані показники у розрізі десяти районів міста Києва (табл. 2).

Найбільшу кількість ОСББ у всіх районах Києва було утворено у 2016 р. Нині темпи утворення ОСББ складають близько 140 об'єднань на місяць. Якщо темпи створення ОСББ на всій території України не зростуть, то, за існуючих умов, в усіх багатоквартирних будинках об'єднання співвласників будуть створені приблизно через 87,5 років. Треба зауважити, що більшість об'єднань, особливо тих, що створюються у малих населених пунктах, потребують юридичної підтримки.

Динамічні зміни в законодавстві щодо управління та обслуговування багатоквартирних будинків створюють низку можливостей для співвласників, які живуть у кооперативних будинках або спромоглися створити ОСББ. Водночас ці зміни змушують співвласників визначитися з формою управління їхнім будинком. Співвласники можуть управляти будинком самостійно, приймаючи рішення на загальних зборах, створити ОСББ чи обрати управителя. З прийняттям у 2018 р. нового Закону України "Про житлово-комунальні послуги" [5], такі послуги мають надаватися виключно на договірних засадах. Договори виконавець послуг укладає з кожним із споживачів або управителем будинку. Якщо в будинку створено ОСББ, то воно має право укладати колективний договір в інтересах усіх співвласників.

Обрання виконавців послуг чи управителя будинку на загальних зборах за процедурою подібне до створення ОСББ. Для створення ОСББ достатньо проведення одних загальних зборів і співвласники отримують легі-

тимну юридичну особу, яка в подальшому вирішує питання управління будинком. У разі ж потреби змінити виконавця послуг чи управителя, якщо ОСББ у будинку не створено, доведеться постійно проводити збори співвласників, процедура організації і проведення яких визначена Законом України "Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку" [5] та є досить складною і потребує значних витрат часу та коштів (зокрема на відправлення рекомендованих листів, оренду приміщення для проведення зборів, друк матеріалів тощо).

Крім того, органи місцевого самоврядування для організованого співвласника створюють низку можливостей для модернізації житлового фонду. Так, до прикладу, в м. Києві з 2015 р. діє конкурс проектів енергоефективності. Учасниками конкурсу можуть стати ОСББ та ЖБК [6]. У рамках проекту з міського бюджету можуть бути надано 70% коштів зокрема на реконструкцію або встановлення індивідуальних теплових пунктів, утеплення фасадів, термоізоляцію та капітальний ремонт даху, заміну вікон, встановлення будинкових приладів обліку тощо. Однією з умов конкурсу є участь співвласників в проведенні робіт у розмірі 30% від загальної вартості.

Крім того, в столиці створено умови для співфінансування реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирних будинках, що регулюється відповідним положенням, затвердженим рішенням Київради від 22 грудня 2016 р. № 780/1784 [7]. Співвласники отримують можливість, до прикладу, замінити ліфт у будинку, витративши лише 5% власних коштів, зробити капітальний ремонт покрівлі, взявши участь у фінансуванні у розмірі 10% від загальної вартості робіт, замінити або модернізувати внутрішню будинкові мережі за 15% вартості тощо. Хоча учасниками саме цієї програми не обов'язково мають бути ОСББ чи ЖБК, разом з тим, організованому співвласнику буде набагато простіше оперативно зібрати усі необхідні документи та залучитися підтримкою необхідної кількості співвласників. Це свідчать про доцільність створення в багатоквартирних будинках ОСББ та є передумовою зростання кількості таких об'єднань в Україні.

Під час створення ОСББ співвласники зіштовхуються з численними складнощами, що зумовлені зокрема колізіями в законодавстві. Так, на стадії ініціювання створення ОСББ, ініціативна група має визначити загальну площу всіх житлових і нежитлових приміщень будинку та скласти перелік власників таких приміщень, оскільки створення ОСББ мають підтримати власники житлових і нежитлових приміщень, яким належить більше половини площі таких приміщень у багатоквартирному будинку [8].

Законодавство не містить вичерпного переліку нежитлових приміщень, а визначення, які містяться в законах і нормативно-правових актах є не достатньо чіткими і призводять до різних трактувань, що ілюструють конкретні приклади.

Створюючи ОСББ "Прозорівське", ініціативна група до житлових і нежитлових приміщень включила площу парко-місць, мотивуючи це тим, що паркінг є частиною житлового комплексу. Зокрема з питання правомірності участі власників парко-мість у створенні ОСББ виник спір, який розглянув суд. Своєю Постановою Окружний адміністративний суд м. Києва від 04.07.2011 р. вирішив скасувати рішення про створення такого об'єднання і визнав неправомірним участь власників парко-мість у створенні ОСББ. З цим рішенням погодився суд апеляційної інстанції і Вищий адміністративний суд України, який розглядав касаційну скаргу [9]. В основу прийнятих рішень судами першої, апеляційної і касаційної інстанції покладено лист Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від

28.01.2011 року № 7/10-884 [10], яким роз'яснено, що парко-місця не відносяться до числа нежитлових приміщень, а тому власники таких об'єктів нерухомості не можуть бути членами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Співвласники інших будинків, що знаходяться поруч з будинками в яких реєстрацію ОСББ було скасовано, створили об'єднання, до участі у створенні якого власників парко-мість не залучали, мотивуючи своє рішення роз'ясненнями Міністерства з питань житлово-комунального господарства України та судовою практикою, що склалася у спірному питанні.

У цьому випадку виник спір вже щодо правомірності невключення парко-мість до площі житлових і нежитлових приміщень будинку та незалучення їх власників до створення ОСББ. Позивачі свою позицію обґрунтували наявністю іншої судової практики.

Вирішуючи питання про відмову у задоволенні апеляційної скарги на рішення суду першої інстанції, яким відмовлено у визнанні рішення загальних зборів про створення ОСББ недійсним, у мотивувальній частині постанови від 23 травня 2017 р. Київський апеляційний господарський суд дійшов висновків, що власники парко-мість у спірному паркінгу є співвласниками багатоквартирного будинку, в розумінні визначень, наведених у ст. 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" [11].

Варто відзначити, що нечіткість окремих формулювань у законодавстві та неоднакова судова практика щодо окремих питань створення ОСББ, зокрема щодо того які приміщення слід відносити до житлових і нежитлових, власники яких мають право брати участь у створенні ОСББ, спричиняє труднощі ініціативній групі під час створення ОСББ. Нечіткість формулювання норм права та суперечності в судовій практиці є порушенням правової визначеності, яка є складовою принципу верховенства права.

Як зазначено в Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (Конвенція), "усе право, чи то писане, чи неписане, має бути достатньо чітким, щоб дозволити громадянинові, якщо виникне потреба, з належною повнотою передбачати певною мірою за певних обставин наслідки, що може спричинити певна дія" [12].

У цьому випадку погоджуємось із позиціями Європейського суду з прав людини у справах "Sunday Times v. United Kingdom" [13] та "Steel and others v. The United Kingdom" [14], в яких наголошується, що: "прописаний у Конвенції термін "передбачено законом" передбачає дотримання такого принципу права, як принцип визначеності. Термін "передбачено законом" передбачає не лише писане право, як-то норми писаних законів, а й неписане, тобто укладені у суспільстві правила та засади моральності суспільства. До цих правил, які визначають сталість правозастосування, відноситься і судова практика" [13].

Крім того, в зазначеному рішенні наголошується, що: "вислови "законний" та "згідно з процедурою, встановленою законом", зумовлюють не лише повне дотримання основних процесуальних норм внутрішньодержавного права, а й те, що будь-яке рішення суду відповідає меті і не є свавільним (справа "Steel and others v. The United Kingdom")".

Варто відзначити, що зокрема Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду України почав зазначену практику ЄСПЛ широко застосовувати, що вбачається з мотивувальних частин постанов від 12 березня 2019 р. у справі № 904/1926/16, від 17 лютого 2020 р. у справі № 910/6732/19, від 27 червня 2018 р. у справі № 910/18802/17, від 27 лютого 2020 р. у справі № 910/10324/18 та мотивувальної частини ухвали від 27 листопада 2018 р. у справі № 910/4647/18. Суд наголошує на тому, що: "ключовим елементом принципу

правової визначеності є однозначність та передбачуваність правозастосування, а отже, системність та послідовність у діяльності відповідних органів, насамперед судів", та приходить висновок, що: "правові норми та судова практика підлягають застосуванню таким чином, яким вони є найбільш очевидними та передбачуваними для учасників цивільного обороту в Україні" [15—19].

З метою дотримання правової визначеності і усунення зокрема труднощів при створенні ОСББ, вважаємо, що спірні питання у профільному законодавстві потрібно деталізувати, а судову практику — узагальнити. Так, визначення "співвласники багатоквартирного будинку" у статті першій Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та визначення "нежитлове приміщення" в пункті третьому частини першої статті першої Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" потрібно уточнити таким чином, аби було чітко зрозуміло які приміщення відносяться до категорії нежитлових та співвласники яких приміщень мають право брати участь у створенні ОСББ.

На нашу думку, власники машино-місць не є співвласниками багатоквартирного будинку в розумінні Закону України "Про об'єднання багатоквартирного будинку" і не можуть брати участь у створенні ОСББ з огляду на наступне.

Відповідно до Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 р., "приміщення — частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу" [21].

Згідно з ДБН В.2.3-15:2007, "машино-місце (на автостоянці або в гаражі) — площа, необхідна для встановлення одного автомобіля, що складається з площі горизонтальної проекції нерухомого екіпажу з додаванням розривів наближення (зон безпеки) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод" [22].

Оскільки машино-місце не є ізольованим приміщенням, не обмежене будівельними елементами з можливістю входу і виходу до нього, воно не є окремим приміщенням, а є лише площею, необхідною для встановлення автомобіля, отже і власник машино-місця не є власником нежитлового приміщення, тобто, не є співвласником багатоквартирного будинку у розумінні ст. 1 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" [8].

Вбудовані і прибудовані до будинку гаражі, на нашу думку, можуть вважатися нежитловими приміщеннями, а їх власники — брати участь у створенні ОСББ та утриманні багатоквартирного будинку, що випливає зі змісту ДБН В.2.2-15-2005: "у підвальних, цокольних і на першому поверхах житлових будинків допускється улаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих гаражів для одноквартирних житлових будинків та стоянок для машин і мотоциклів, що належать мешканцям багатоквартирних житлових будинків" [23].

Така позиція знайшла своє відображення і в окремій судовій практиці. Так, аналогічних висновків дійшов Печерський районний суд м. Києва у складі головуючого судді Батрин О.В. під час ухвалення рішення від 02 квітня 2019 р. у цивільній справі № 757/35897/18-ц, у мотивувальній частині якого зазначено про те, що паркомісія не є нежитловими приміщеннями, а їхні власники не можуть брати участь у створенні ОСББ. Вважаємо зазначене рішення правильним і таким, що може бути покладено в основу при узагальненні судової практики із досліджуваного питання.

Врегулювання зазначеного питання є важливим з огляду й на те, що власники житлових і нежитлових приміщень будинку, які мають право створювати ОСББ, беруть участь в утриманні будинку, що, в розумінні ст. 382 Цивільного кодексу України, перебуває у їхній

спільній сумісній власності [20]. Відповідно до частини четвертої статті 319 цього Кодексу, власність — зобов'язує. Відтак, співвласники будинку, після створення ОСББ мають обрати участь у його управлінні, робити внески на діяльність об'єднання, брати участь у формуванні ремонтного і резервного фонду, в той час, коли такого обов'язку власники парко-місць виконувати не повинні.

ВИСНОВКИ

Створення ОСББ має позитивний вплив на розвиток житлово-комунальної інфраструктури міст та сіл. Найбільша кількість ОСББ була утворена у 2016 р. Темпи створення ОСББ в Україні є повільними, що обумовлено як об'єктивними так і суб'єктивними причинами. За існуючих темпів створення ОСББ Україні знадобиться 87,5 років без урахування нових житлових будинків, які щороку вводяться в експлуатацію. Розкриті особливості нормативно-законодавчих актів України у питаннях створення та функціонування ОСББ дозволили з'ясувати питання щодо врегулювання складу співвласників багатоквартирного будинку. За проведеними дослідженнями зазначено, що власники парко-місць, які за законодавством України не є нежитловими приміщеннями, не можуть брати участь у створенні ОСББ.

Література:

1. Офіційний сайт Державної служби статистики України. Статистична інформація. URL: www.ukrstat.gov.ua (дата звернення 8.04.2020).
2. Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку. Закон України № 417-VIII від 14.05.2015. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
3. Офіційний сайт. Головне управління статистики м. Києва. Населені пункти та житло. Житловий фонд міста Києва (1995—2018). URL: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php?c=445&lang=1> (дата звернення 8.04.2020).
4. Офіційний сайт. Департамент економіки та інвестицій виконавчого органу міської ради (КМДА). Річні звіти про діяльність КМДА. URL: <https://dei.kyivcity.gov.ua/content/richnyu-zvit-mkyieva.html> (дата звернення 8.04.2020).
5. Про житлово-комунальні послуги. Закон України від 07.06.2018 № 2454-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19e>
6. Про затвердження Положення про конкурс проєктів з реалізації енергоефективних заходів у житлових будинках міста Києва, в яких створені об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, а також у кооперативних будинках. Рішення Київської міської ради від 26.12.2014 № 865/865. URL: <https://dzki.kyivcity.gov.ua/content/polozhennya-pro-konkurs.html>
7. Положення про співфінансування реконструкції, реставрації, проведення капітальних ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирних будинках міста Києва. Рішення Київської міської ради від 22 грудня 2016 року № 780/1784. URL: http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/1_docki2.nsf/alldocWWW/78805654CC-396F16C225809F006DF7A8?OpenDocument
8. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
9. Постанова Вищого адміністративного суду України від 18.10.2016 року у справі № К/800/8622/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/62650117>
10. Лист Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 28.01.2011 року № 7/10-884. URL: <https://news.dtkk.ua/debet-kredit/portal-news/55135>
11. Постанова Київського апеляційного господарського суду від 23.05.2017 року у справі № 910/20562/16. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/66713987>

12. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004

13. Рішення Європейського суду з прав людини у справі "Sunday Times v. United Kingdom". URL: <https://cedem.org.ua/library/sprava-sandi-tajms-proty-spoluchenogo-korolivstva-2/>

14. Рішення Європейського суду з прав людини у справі "Steel and others v. The United Kingdom". URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_106

15. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 12 березня 2019 року у справі № 904/1926/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87891117>

16. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 17 лютого 2020 року у справі № 910/6732/19. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/87657185>

17. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 27 червня 2018 року у справі № 910/18802/17. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/77328792>

18. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 27 лютого 2020 року у справі № 910/10324/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87929145>

19. Ухвала Касаційного господарського суду у складі Верховного суду від 27 листопада 2018 року у справі № 910/4647/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78182148>

20. Цивільний кодекс України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print>

21. Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>

22. Державні будівельні норми України. ДБН В.2.3-15:2007. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів. URL: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-368>

23. ДБН В.2.2-15-2005. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. URL: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1>

References:

1. The official website of the State Statistics Service of Ukraine (2019), "Statistical information", available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> (Accessed 8 April 2020).

2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2015), The Law of Ukraine "On the peculiarities of realization of the right of ownership in an apartment building", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19> (Accessed 10 April 2020).

3. Official website of the Main Statistics Department of Kyiv. Settlements and housing. Kiev (2019), "Housing Fund (1995—2018)", available at: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php?c=445&lang=1> (Accessed 8 April 2020).

4. The official website of the Department of Economics and Investments of the City Council Executive Body (KSCA) (2019), "KSCA Annual Activity Reports", available at: <https://dei.kyivcity.gov.ua/content/richnyy-zvit-mkyivva.html> (Accessed 8 April 2020).

5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2018), The Law of Ukraine "About housing and communal services", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19e> (Accessed 10 April 2020).

6. Kiev city council (2014), "On approval of the Regulations on the competition of projects for the implementation of energy-efficient measures in residential buildings of the city of Kiev, in which associations of co-owners of apartment buildings, as well as in cooperative houses were created", available at: <https://dzki.kyivcity.gov.ua/content/polozhennya-pro-konkurs.html> (Accessed 10 April 2020).

7. Kiev city council (2016), "Regulations on co-financing of reconstruction, restoration, capital repairs, technical re-equipment of common property in apartment buildings of the city of Kiev", available at: http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/1_docki2.nsf/alldocWWW/78805654CC-396F16C225809F006DF7A8?OpenDocument (Accessed 10 April 2020).

8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine "On the association of co-owners of an apartment building", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (Accessed 10 April 2020).

9. Supreme Administrative Court of Ukraine (2016), "Resolution in Case No. K / 800/8622/16", available at: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/62650117> (Accessed 10 April 2020).

10. Ministry of Housing and Communal Services of Ukraine (2011), "Letter No. 7 / 10-884 dated 28.01.2011", available at: <https://news.dtki.ua/debet-kredit/portal-news/55135> (Accessed 10 April 2020).

11. Kyiv Commercial Court (2017), "Resolution of Appeal of 23.05.2017 in Case No. 910/20562/16", available at: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/66713987> (Accessed 10 April 2020)

12. EU (1997), "Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms", available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004 (Accessed 10 April 2020).

13. European Court of Human Rights (1979), "Decision in the case of Sunday Times v. United Kingdom", available at: <https://cedem.org.ua/library/sprava-sandi-tajms-proty-spoluchenogo-korolivstva-2/> (Accessed 10 April 2020).

14. European Court of Human Rights (1998), "Judgment in the case of Steel and others v. The United Kingdom", available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_106 (Accessed 10 April 2020).

15. Resolution of the Court of Cassation of the Supreme Court of 12 March 2019 in Case No. 904/1926/16, available at: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/87779188> (Accessed 10 April 2020).

16. Court of Cassation within the Supreme Court (2020), "Resolution of 17 February 2020 in Case No. 910/6732/19", available at: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/87779188> (Accessed 10 April 2020).

17. Court of Cassation of the Supreme Court (2018), "Resolution of 27 June 2018 in Case No. 910/18802/17", available at: <https://verdictum.ligazakon.net/document/77328792> (Accessed 10 April 2020).

18. Court of Cassation of the Supreme Court (2020), "Resolution of 27 February 2020 in Case No. 910/10324/18", available at: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87929145> (Accessed 10 April 2020).

19. Court of Cassation of the Supreme Court (2018), "Order of 27 November 2018 in Case No. 910/4647/18", available at: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78182148> (Accessed 10 April 2020).

20. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "The Civil Code of Ukraine", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print> (Accessed 10 April 2020).

21. Cabinet of Ministers of Ukraine (2004), "National Standard No. 2 "Valuation of Real Estate", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (Accessed 10 April 2020).

22. State building codes of Ukraine (2007), "DBN B.2.3-15: "Parking lots and garages for cars", available at: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-368> (Accessed 10 April 2020).

23. State building codes of Ukraine (2005), "DBN B.2.2-15: "Buildings and structures. Residential buildings. Substantive provisions", available at: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1> (Accessed 10 April 2020).

Стаття надійшла до редакції 16.04.2020 р.