

ize ways extrajudicial foreclosure of the mortgaged property, he may apply to the court only action for foreclosure of the mortgaged property in accordance with Article 39 of the Law of Ukraine «On Mortgage» but not a claim for recognition of ownership of real property. In contrast, in other cases, courts have met the relevant claims mortgagees, referring to the fact that Articles 36, 37 of the Law of Ukraine «On Mortgage» does not exclude the possibility of foreclosure and thus acquiring mortgagee ownership of the mortgaged property by court order. No single approach courts in my opinion due to the fact that the language rights of the mortgagee in Article 1 of the Law of Ukraine «On Pledge», and their formulation in Article 572 of the Civil Code of Ukraine and Article 1 of the Law of Ukraine «On Mortgage» is different. If according to the Law of Ukraine «On Pledge» mortgagee has the right to enjoy the value of the mortgaged property, according to the provisions of Article 572 of the Civil Code of Ukraine lender (mortgagee) and Article 1 of the Law of Ukraine «On Mortgage» mortgagee (mortgage holder) has the right to enjoy by mortgaged property. It is clear that the mere concept of «due mortgaged property» is broader than the concept «of value» mortgaged property. So if by design collateral that emerged in Ukraine in the 90 years of the 20th century, collateral had to be realized, and the mortgagee was to receive funds for the modern design of collateral, the parties may stipulate the mortgagor acquisition of title to the mortgaged at court settlement. Considering told proposed to bring the definition of «collateral» contained in Article 1 of the Law of Ukraine «On Pledge» in line definition of «collateral» contained in Article 572 of the Civil Code of Ukraine and Article 1 of the Law of Ukraine «On Mortgage». In addition to these final settlement of the above question amends the first paragraph of Article 37 of the Law of Ukraine «On Mortgage» found that one of the grounds for the acquiring mortgagee ownership of the mortgaged property is a court decision, and supplement that article of the Law of the paragraph to read: «mortgagor acquires the ownership of the mortgaged property by court order at a price that will be determined subject to assessment activities within the proceedings and will appear in the court's decision». Also, in order to speed up the procedure of state registration of ownership of real property by the mortgagee should amend the Procedure state registration of rights to immovable property and their encumbrances, approved by the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 17 October 2013 g. N 868 by setting it in the list of documents to be presented in such a case the mortgagee to register ownership of the mortgaged property.

*Key words:* mortgage, mortgage contract, the mortgagor, the mortgagee.

УДК 347.2

**М. В. ВЕНЕЦЬКА,**  
кандидат юридичних наук

## **ПРОБЛЕМИ СТВОРЕННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

Згідно зі ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (надалі – Закон про ОСББ) об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, може бути створено в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилих приміщень [1].

Слід визнати, що ОСББ як особливий вид юридичної особи з певною обмеженою правоздатністю на даний час дає мешканцям багатоквартирних будинків фактично єдину можливість повною мірою реалізувати своє право власності не лише на квартиру, а й на будинок загалом. Беручи до уваги, що для більшості громадян України їх власна квартира є найбільш вартісним єдиним об'єктом їх приватної власності, тож суттєве підвищення вартості житла у будинках, де створені ОСББ, з очевидністю відповідає інтересам мешканців багатоквартирних будинків.

Наразі одним зі шляхів реформування житлово-комунального господарства визнано необхідність переходу до масового створення ОСББ, для якого існують перешкоди як економічного, так і правового характеру, причому як при створенні ОСББ у старих будинках, так і в новозбудованих. Якщо основною проблемою створення ОСББ у старих будинках є необхідність проведення капітальних ремонтів таких будинків, оскільки мешканці старих будинків не бажають переймати на себе тягар проведення капітальних ремонтів, які згідно з нормативами мали бути здійснені, але не здійснювались протягом 20–30 років, то в новозбудованих будинках ці перешкоди мають здебільшого правовий та адміністративний характер.

Стосовно утворення ОСББ у новозбудованих будинках Закон про ОСББ спеціальних приписів не містить. Можна лише послатись на положення ст. 11 Закону, згідно з якою у разі, якщо у новозбудованому будинку власники квартир, приміщень протягом двох місяців після підписання акта державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні фонди, сільська, селищна, міська рада може своїм рішенням призначити балансоутримувача. При цьому, слід підкреслити, згідно з приписами цієї ж статті Закону саме балансоутримувач забезпечує управління житловим комплексом.

Практика свідчить, що дуже часто новозбудований будинок може бути вже практично повністю заселеним, комунальні послуги надаються, однак право власності мешканців не оформлено, а іноді й будинок не прийнятий в експлуатацію належним чином, хоча відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 забороняється експлуатація об'єктів, не прийнятих в експлуатацію, і лише зареєстрована декларація або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів – води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього [2].

На даний час в Україні діють Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. (надалі – Закон про ФФБ), яким встановлено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами [3].

Відповідно до Закону про ФФБ оформлення права власності фізичних осіб на інвестовані ним квартири здійснюється власне фондом та забудовником

практично без участі самих громадян-інвесторів. Так, відповідно до ст. 19 Закону про ФФБ після введення об'єкта будівництва в експлуатацію забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування. У свою чергу, управитель ФФБ надає забудовнику перелік довірительів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірительами від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування, і повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а на письмову вимогу довірителя надає йому копію відповідного акта. На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточні розрахунки з управителем ФФБ та отримує в управителя ФФБ, в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ, довідку за встановленою формою. Ця довідка є документом, що підтверджує право довірителя на набуття у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування. Отриману від управителя ФФБ довідку про право фізичної особи-довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування, довіритель надає забудовнику для подальшої державної реєстрації за довірительом права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування.

Для проведення державної реєстрації права власності на закріплений за довірительом об'єкт інвестування забудовник і громадянин підписують складений забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування.

Крім того, громадянин має право у п'ятнадцятиденний строк з дня отримання акта прийняття-передачі об'єкта інвестування або підписати підготовлений забудовником акт прийняття-передачі об'єкта інвестування із зазначенням інформації про відсутність претензій довірителя до забудовника щодо об'єкта інвестування, або подати у письмовій формі свої обґрунтовані зауваження щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва і об'єкту інвестування та щодо виявлених будівельних недоліків. У разі наявності у довірителя зауважень щодо невиконання забудовником своїх зобов'язань по об'єкту будівництва та об'єкту інвестування, забудовник зобов'язаний забезпечити безоплатне усунення недоліків у п'ятнадцятиденний строк з дня подання зауважень, або забезпечити безоплатне повторне виконання неналежно виконаної роботи чи виготовлення непоставленої чи пошкодженої речі з такого ж матеріалу і такої ж якості. Перебіг строків виконання зобов'язань довірителя зупиняється на час усунення недоліків, що виникли з вини забудовника на об'єкті будівництва та/або об'єкті інвестування.

Державна реєстрація права власності на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок. Органи, що здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, проводять державну реєстрацію права власності громадянина-довірителя на об'єкт інвестування на підставі довідки про право довірителя на набуття у власність об'єкта інвестування.

Слід також підкреслити, що Закон про ФФБ надає забудовнику не двомісячний, а тримісячний строк з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію для передачі об'єкта об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

Наведені положення законодавства та реалії практики його застосування свідчать, що строк оформлення права власності фізичних осіб на проінвестоване ними житло може тягнутись навіть не місяцями, а роками.

У результаті доволі часто складається ситуація, коли декілька осіб, які першими здійснили реєстрацію права власності на свої квартири самостійно або за участю юридичних осіб – власників нежитлових приміщень створюють ОСББ без урахування волі та інтересів інших осіб – інвесторів, право власності яких на житло в даному будинку ще не зареєстроване.

Закон про ОСББ у нині діючій редакції, на жаль, дає їм таку можливість. Так, відповідно до ст. 6 Закону про ОСББ об'єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилых приміщень. Для створення об'єднання скликаються установчі збори. Скликання установчих зборів здійснюється власником будинку (особа «власника будинку» також є достатньо незрозумілою. – *М. В.*) або ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилых приміщень. У голосуванні беруть участь власники (їх уповноважені особи), які присутні на установчих зборах. Кожний власник на установчих зборах має один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності. Рішення вважається прийнятним, якщо за нього проголосувало не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу. Установчі збори правомочні, якщо на них присутні більше 50 відсотків власників (а власники – у нашому гіпотетичному випадку – якраз і є ті три особи, що створили ініціативну групу, тобто голосів двох осіб достатньо для прийняття рішення про створення ОСББ).

Таким чином, достатньо лише трьох осіб – власників вже зареєстрованого житла для створення ОСББ, проведення його державної реєстрації та подальшого вирішення ними всіх питань діяльності багатоквартирного будинку.

Питання захисту прав та інтересів власників житла у новобудовах вже порушувалось в юридичній літературі. Так, О. Гончаренко, роблячи цілком правильні висновки щодо того, що «створити юридичну особу – ОСББ і затвердити її статут можна тільки за наявності власників більшості приміщень багатоквартирного будинку. Якщо більшість осіб у багатоквартирному будинку не оформили своє право власності, то створення ОСББ як юридичної особи, яка представляє їхні інтереси, або взагалі не вбачається можливим, або при утворенні ОСББ повинні бути присутні з правом голосу інші мешканці новобудови, крім офіційно оформлених власників квартир, а саме інвестори, які не оформили право власності, власники неприватизованих квартир та ін. З урахуванням їх кількості повинен визначатися кворум і прийматися рішення на зборах членів ОСББ» [4, с. 32].

О. Гончаренко вважає, що проблема створення ОСББ кількома фізичними та юридичними особами в новозбудованих багатоквартирних будинках без урахування волі більшості мешканців будинку може бути розв'язана або шляхом внесення відповідних змін до Закону про ОСББ і введення імперативної норми про правомочність установчих зборів ОСББ лише за наявності отри-

мання правовстановлюючих документів більшістю власників квартир, або відповідною судовою практикою із правозастосування наведених положень чинного законодавства з метою захисту інтересів інвесторів – власників квартир у новобудовах.

Водночас, на наш погляд, обґрунтування легального підходу автора до розв'язання цієї проблеми видається не зовсім коректним. Так, свою позицію він обґрунтовує через застосування положень Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. [5] та розмежування понять набуття права власності на майно та реєстрацію права власності на таке майно, вказуючи, зокрема, таке: «...Більшість таких власників мають статус інвестора... Аналіз положень статті 7 Закону України «Про інвестиційну діяльність» дає можливість сформулювати висновок, що інвестором є особа – власник об'єкта інвестицій. Інвестор має право володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктами та результатами інвестицій. Майно інвестора може бути використано ним для забезпечення його зобов'язань. За рішенням інвестора права володіння, користування і розпорядження інвестиціями, а також результатами їх здійснення можуть бути передані іншим громадянам та юридичним особам... У частинах другій та третій статті 331 Цивільного кодексу України визначено, що право власності на нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. Водночас до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). Згідно зі статтею 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Відповідно до статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01 липня 2004 р. [6] у редакції Закону України від 11 лютого 2010 р. державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Отже, закон розрізняє державну реєстрацію права власності на майно як процедуру офіційного визнання факту набуття права власності і сам факт набуття права власності на майно. До того ж у абзаці другому частини третьої статті 331 Цивільного кодексу України передбачено, що можна укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва» [4, с. 32].

З наведеного О. Гончаренко робить висновок про те, що фізична особа, яка в повному обсязі здійснила інвестицію в будівництво багатоквартирного будинку, за своїм статусом є власником майна; у випадку незавершення будівництва – власником частини майна в незавершеному об'єкті будівництва (або власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані у процесі цього будівництва); у випадку завершення будівництва, але до проведення державної реєстрації – стає власником конкретної квартири, у разі проведення державної реєстрації – офіційно визнається державою як власник майна, та стверджує, що Законом про ОСББ у новозбудованому багатоквартирному будинку, який введено в експлуатацію, не проведено чіткої межі між статусом власника, який зареєстрував своє право власності на квартиру, і власником – інвестором. Посилаючись на рішення Конституційного Суду, О. Гончаренко стверджує, що відповідно до Конституції України всі суб'єкти права власності рівні перед законом. У багатоквартирних будинках, де не всі квартири приватизовані чи приватизовані повністю, власник (власники) неприватизованих квартир (їх правонаступники) і власники приватизованих квартир багатоквартирного будинку є рівноправними співвласниками допоміжних приміщень. Вони є рівними у праві володіти, користуватися і розпоряджатися допоміжними приміщеннями. Ніхто з власників квартир не має пріоритетного права користуватися та розпоряджатися цими приміщеннями. Отже, на думку О. Гончаренка, Конституційний Суд України в контексті розгляду питання власності майна мешканців багатоквартирних будинків зробив акцент не на формальному статусі особи як власника квартири, а на її праві володіти і користуватися як власник відповідною неприватизованою квартирою.

З наведеним обґрунтуванням пропозицій автора можна було б погодитись, якби не одне «але», яке полягає, зокрема, в такому. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15 грудня 2005 р. [7] передбачено внесення змін до ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», згідно з якими «об'єктами інвестиційної діяльності не можуть бути об'єкти житлового будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління. Інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, які створені та діють відповідно до законодавства, а також через випуск безпроцентних (цільових) облигацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості». Не торкаючись наразі питання щодо правомірності практично відміни дії Цивільного кодексу України – основного вищого за ієрархією кодифікованого акта у сфері цивільних відносин у країні – у сфері будівництва житла, з огляду на те, що загальноцивільні принципи автономії волі, свободи договору не мають фактично дії при бажанні фізичної особи реалізувати одне з основних своїх конституційних прав – право на житло, оскільки прийнятий у такій редакції закон виключає можливість прямого придбання житла чи майнових прав на квартиру безпосередньо у забудовника, виключає можливість здійснення фінансування через

укладання договорів доручення, чи на інших правових підставах, передбачених цивільним законодавством, який змушує громадян здійснювати будівництво житла практично виключно з застосуванням механізмів ФФБ, на наш погляд, вимагає зовсім іншого погляду на правовий статус фізичних осіб – інвесторів, які фінансують будівництво власного житла.

Дійсно, ст. 7 Закону України «Про інвестиційну діяльність» визнає особу інвестора власником здійснених ним інвестицій. Відповідно до цієї статті всі суб'єкти інвестиційної діяльності незалежно від форм власності та господарювання мають рівні права щодо здійснення інвестиційної діяльності, якщо інше не передбачено законодавчими актами України. Інвестор самостійно визначає цілі, напрями, види й обсяги інвестицій, залучає для їх реалізації на договірній основі будь-яких учасників інвестиційної діяльності, у тому числі шляхом організації конкурсів і торгів. За рішенням інвестора права володіння, користування і розпорядження інвестиціями, а також результатами їх здійснення можуть бути передані іншим громадянам та юридичним особам у порядку, встановленому законом. Взаємовідносини при такій передачі прав регулюються ними самостійно на основі договорів. Для інвестування можуть бути залучені фінансові кошти у вигляді кредитів, випуску в установленому законодавством порядку цінних паперів і позик. Майно інвестора може бути використано ним для забезпечення його зобов'язань. У заставу приймається тільки таке майно, яке перебуває у власності позичальника або належить йому на праві повного господарського відання, якщо інше не передбачено законодавчими актами України. Заставлене майно при порушенні заставних зобов'язань може бути реалізовано відповідно до чинного законодавства. Інвестор має право володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктами та результатами інвестицій, включаючи реінвестиції та торговельні операції на території України, відповідно до законодавчих актів України. Всі ці права дійсно гарантовані законодавством при здійсненні інвестиційної діяльності.

Водночас, та ж таки ст. 7 Закону України «Про інвестиційну діяльність» прямо встановлює обмежувальну норму щодо того, що розміщення інвестицій визнається невід'ємним правом інвестора й охороняється законом у будь-яких об'єктах, крім тих, інвестування в які заборонено або обмежено цим Законом, іншими актами законодавства України. Знову ж таки підкреслимо, що цим Законом власне і встановлені обмеження на інвестування будівництва житла, яке має здійснюватися «виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди...». Відтак, і правовий статус фізичної особи – інвестора власного житла є принципово іншим. Він дійсно є власником своїх інвестицій, однак навряд чи можна погодитись з автором щодо того, що особа-інвестор, «яка в повному обсязі здійснила інвестицію в будівництво багатоквартирного будинку, за своїм статусом є власником майна; у випадку незавершення будівництва – власником частини майна в незавершеному об'єкті будівництва (або власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані у процесі цього будівництва); у випадку завершення будівництва, але до проведення державної реєстрації – є власником конкретної квартири...», оскільки всі ці права нале-

жать не самому інвестору, а, з огляду на положення ст. 876 Цивільного кодексу України, – фонду фінансування будівництва (як замовнику будівництва) або забудовнику – залежно від виду фонду та умов укладеного ним договору з забудовником.

Правовий же статус фізичної особи – інвестора визначається Законом про ФФБ, відповідно до якого фізична особа може стати довірительом ФФБ за умови передачі коштів в управління управителю ФФБ та укладання з управителем ФФБ договору про участь у ФФБ на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України. При укладенні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими довірительами об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя. Цей об'єкт інвестування управитель має закріпити за довірительом на умовах Правил ФФБ. При внесенні коштів довірительом до ФФБ управитель зобов'язаний закріпити за довірительом відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно внести відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги довірительів ФФБ. Право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування виникає у довірителя з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ. Розмір вимог довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за довірительом вимірних одиниць об'єкта інвестування. Довіритель, якому належить право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць закріпленого за ним об'єкта інвестування, має виключне право на закріплення за собою на умовах договору про участь у ФФБ решти вимірних одиниць цього об'єкта інвестування; закріплення решти вимірних одиниць цього об'єкта інвестування за іншими довірительами забороняється. Після внесення довірительом коштів до ФФБ управитель видає довірительу свідоцтво про участь у ФФБ – документ, що підтверджує участь довірителя у ФФБ. У разі відмови довірителя від участі у ФФБ управитель виплачує довірительу кошти на умовах цього Закону, Правил ФФБ і договору про участь у ФФБ та вилучає у довірителя свідоцтво про участь у ФФБ і укладений з довірительом договір про уступку майнових прав (за наявності) тощо (ст. 15 і 16 Закону про ФФБ). Крім того, ст. 13 Закону про ФФБ, якою визначено систему функціонування ФФБ, прямо визначає, що така система передбачає, серед інших системоутворюючих операцій, зокрема, такі: укладання управителем ФФБ договору з довірительом про участь у ФФБ; закріплення управителем за довірительом обраного ним об'єкта інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва; можливість дострокового припинення управління майном за ініціативою довірителя, відкріплення від нього об'єкта інвестування, повернення довірительу коштів; можливість внесення управителем змін до системи обліку прав вимоги довірительів ФФБ; передачу управителем довірительам, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнових прав на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав; набуття довірительами у власність закріплених за ними об'єктів інвестування, припинення дій за договором про участь у ФФБ.



Тобто фізичні особи, які фінансують будівництво житла, за статусом є лише довірителями – учасниками ФФБ, яким належить лише право вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць закріпленого за ними об'єкта інвестування, мають лише майнове право вимоги на отримання у власність закріплених за ними об'єктів інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування.

Відтак, такі особи не є ні власниками квартир, ні матеріалів, вони не можуть здійснювати в повному обсязі правомочності власника щодо такого майна, вони (навіть якщо мають місце фактичне володіння та користування) не можуть здійснювати розпорядження таким майном. Інвестори є лише власниками коштів, які вони передали в управління ФФБ, і мають лише право вимоги на передачу їм у власність проінвестованих ними квартир. Вони можуть лише отримати у власність закінчене будівництвом житло, або відступити свої майнові права на це житло, або розірвати договір і повернути сплачені кошти.

Отже, вирішення питання щодо забезпечення прав майбутніх власників квартир у новобудовах має будуватись, виходячи зовсім з інших засад.

На нашу думку, оптимальним варіантом розв'язання цієї проблеми є внесення до Закону про ОСББ доповнень у вигляді окремої статті щодо особливостей утворення ОСББ у новобудовах, у якій має бути сформульоване положення про те, що в установчих зборах про утворення ОСББ у новобудовах мають брати участь не менше половини з числа осіб, включених до переліку довіритель, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування. Крім того, з огляду на приписи ст. 19 Закону про ФФБ, згідно з якою після введення об'єкта будівництва в експлуатацію забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, а управитель ФФБ, у свою чергу, надає забудовнику перелік довіритель, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірителями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування, і повідомляє кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію, видається доречним законодавчо покласти на управителя ФФБ і обов'язок скликання установчих зборів. Покладення такого обов'язку на управителя ФФБ видається цілком логічним, враховуючи, по-перше, те, що він є стороною договору з усіма особами, які мають права на житло в даному будинку, і саме він (і, мабуть, лише він) має відомості щодо фактичного місцезнаходження довіритель – інвесторів, і, по-друге, те, що, як правило, останнім часом практично в усі договори про участь у ФФБ включено умову про зобов'язання інвестора по завершенні будівництва будинку вступити в ОСББ.

На таких установчих зборах уже буде обрано керівні органи ОСББ, які здійснюватимуть і реєстрацію ОСББ і керуватимуть подальшою поточною роботою.

Внесення запропонованих змін до Закону про ОСББ дасть змогу уникнути довготривалої невизначеності з передачею будинку на баланс ОСББ та надасть можливість дотримуватися визначених для цього законодавством строків. До

речі, необхідним видається також усунути розбіжності між строками передачі забудовником будинку на баланс ОСББ (чи іншої особи), передбачені ст. 11 Закону про ОСББ, та ст. 19 Закону про ФФБ.

#### Список використаних джерел

1. *Відомості* Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.
2. *Урядовий кур'єр*. – 2011. – № 79.
3. *Відомості* Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – Ст. 377.
4. *Гончаренко О. В.* Окремі проблеми правового регулювання утворення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у новобудовах / А. В. Гончаренко // *Вісник Вищої ради юстиції*. – 2012. – № 4 (12). – С. 32–38.
5. *Відомості* Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – Ст. 6466
6. *Офіційний вісник України*. – 2004. – № 30 (ч. 1). – Ст. 1993.
7. *Офіційний вісник України*. – 2006. – № 1–2. – Ст. 6.

#### **Венецька М. В. Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків**

Стаття присвячена проблемам створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків насамперед у новобудовах. Розглянуто правовий статус фізичних осіб, які здійснили інвестиції у будівництво житла, в період завершення будівництва багатоквартирних будинків. Досліджено характер їх взаємовідносин з фондами фінансування будівництва. Запропоновано шляхи розв'язання проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у новобудовах.

*Ключові слова:* об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

#### **Венецкая М. В. Проблемы создания объединений собственников многоквартирных домов**

Статья посвящена проблемам создания объединений собственников многоквартирных домов прежде всего в новостройках. Рассмотрен правовой статус физических лиц, осуществивших инвестиции в строительство жилья, в период завершения строительства многоквартирных домов. Исследован характер их взаимоотношений с фондами финансирования строительства. Предложены пути решения проблемы создания объединений совладельцев многоквартирных домов в новостройках.

*Ключевые слова:* объединение собственников многоквартирных домов.

#### **Venetska M. V. Problems of the creation of condominiums**

Article deals with problems of association of co-owners of apartment buildings. The main attention is paid to the creation of condominiums in new buildings. Considers the legal status of individuals who have made investments in housing construction during the completion of apartment buildings. Investigated the nature of their relationship with construction funds. The propositions of the ways of solving the problem of creating condominiums in new buildings were done.

The article, in particular, proved that individuals who finance housing in status is only principals - FFC participants who will claim only the appropriate amount of measurable units assigned to it by the investee have only a property right to demand in property assigned to them investees, according to the principals received from the trustee of property rights in those investee. Therefore, such a person is neither the owners of apartments or materials, they can not exercise full powers of the owner in respect of such property, they (even if there are actu-

al possession and use) can not carry out disposal of the property. Investors are only owners of the funds they transferred the management of the FFC, and only have a claim on the transfer of property invested in their apartments. They can get the complete ownership of housing, or withdraw their property rights to this dwelling, or terminate the contract and return the money paid.

Proved that the optimum solution of the problem lies in making a law on condominiums additions in the form of a separate article on peculiarities of condominiums in new buildings, which should be worded provision that a constituent assembly on the creation of condominiums buildings should take part at least half of the number of persons included in the list of principals who have the right to receive the property assigned to them objects of investment, according to the principals received from the trustee of property rights in those investee. In addition, in view of the provisions of the FFC, whereby after introduction into service of the construction developer notifies the manager and provides data on the actual total area of investees and manager of the FFC, in turn, gives the developer a list of principals who have the right to receive the property assigned to them objects of investment, according to the principals received from the trustee of property rights to these objects investment and notify each trustee of entry into operation of the construction, it seems appropriate law put on duty manager FFC and the constituent assembly. Putting such a duty to steward the FFC is absolutely logical, given, first, that it is a party to the agreement of all persons who have the right to housing in this house, and that he (and perhaps only he) has information about actual location principals - investors and, secondly, that, as a rule, recently almost all contracts of participation in FFC condition included in the commitment of the investor at the end of construction of the house to join the condominiums

*Key words:* condominium, property.

УДК 349.2

**С. В. ВИШНОВЕЦЬКА,**  
доктор юридичних наук

## **ДО ПИТАННЯ ПРО ТРАНСФОРМАЦІЮ ГАЛУЗІ ТРУДОВОГО ПРАВА В ПРАВО ЗАЙНЯТОСТІ**

Останнім часом у науці трудового права піднімається питання про трансформацію галузі трудового права в право зайнятості. Ця проблема є вкрай актуальною, адже, як зауважував В. Зав'ялов, дані юридичної теорії з питання про галузеву будову права неоднозначні й потребують послідовного теоретико-методологічного аналізу і надання їм більшої чіткості, логічності, свого роду стрункості [1, с. 243].

Питання правового регулювання відносин зайнятості і трудових відносин сьогодні вимагають посиленої уваги як науковців, так і законодавця. Трансформаційний характер вітчизняної економічної, політичної, гуманітарної та інших систем, що накладає свій відбиток і на право, змушує науковців переглядати класичні, сформульовані ще за радянських часів погляди на зміст відносин найманої праці, правовий статус суб'єктів цих відносин, способи і методи їх регулювання. Характерною для епохи економічної глобалізації тенденцією є зрушення класичної повної зайнятості та, як наслідок, поширення