

Лілія Паращук,

викладач кафедри цивільного права і процесу
юридичного факультету Тернопільського
національного економічного університету

ДОТРИМАННЯ ВИМОГ ПРИНЦИПУ ВЕРХОВЕНСТВА ПРАВА В ПРОЦЕСІ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСББ – ШЛЯХ ДО СТАНОВЛЕННЯ ІНСТИТУТУ ЕФЕКТИВНОГО ВЛАСНИКА ЖИТЛА

Зроблено спробу розкрити окремі проблемні аспекти законодавчого регулювання процедури створення та функціонування об'єднання співвласників багатоквартирних будинків з позиції вимог принципу верховенства права.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, принцип верховенства права, право власності на житло, співвласники.

Паращук Л. Г.

Соблюдение требований принципа верховенства права в процессе создания и функционирования ОСМД – путь к становлению института эффективного собственника жилья

Сделано попытку раскрыть отдельные проблемные аспекты законодательного регулирования процедуры создания и функционирования объединения совладельцев многоквартирных домов с позиции требований принципа верховенства права.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирных домов, принцип верховенства права, право собственности на жилье, совладельцы.

Parashchuk L. G.

Compliance with the rule of law principle in the process of establishing and operating ACMHs – the way to the establishment of an effective housing owner

The article attempts to reveal some of the problem aspects of legislative regulation of the procedure for the creation and functioning of the association of co-owners of multi-apartment buildings from the standpoint of the requirements of the rule of law principle.

Keywords: association of co-owners of multi-apartment houses, the rule of law principle, ownership of housing, co-owners.

Постановка проблеми. В Україні принцип верховенства права нормативно закріплений в Основному законі нашої держави і суспільства – Конституції. Встановлення у суспільстві верховенства права у повному обсязі – постійного й повсюдного – є ідеалом, досягнення якого прагне кожна держава, котра намагається стати правовою. Аби рухатись у цьому напрямі, у державі виголошується, декларується намір ствердження принципу верховенства права як однієї з основоположних засад діяльності усіх її органів та інших суб'єктів правовідносин. Декларування принципу не означає його реальної дії у суспільстві. Цей принцип задля його практично-регулятивного впливу має бути ще конкретизований через опис емпірично фіксованих ознак певних соціальних явищ, в яких якраз і знаходитиме вияв верховенство права. Такими явищами можуть бути, зокрема, певні способи організації державних органів, їхньої діяльності, взаємодії з іншими суб'єктами та діяльність останніх, їхні документовані акти, певне співвідношення інтересів різних суб'єктів [1, с.12].

Серед документованих актів, в яких знаходять вияв основні вимоги принципу верховенства права, провідне місце належить законам як ефективному регулятору суспільних відносин. З-поміж сукупності законодавчих актів у окрему групу можна віднести ті, що регулюють правовідносини у житловій сфері, зокрема відносини між співвласниками багатоквартирних будинків. А оскільки право на житло є одним із фундаментальних прав людини, таким, що забезпечує людську гідність, індивідуальність, автономію особистості тощо, рівень їх забезпеченості слугує індикатором ефективності принципу верховенства права в сфері реалізації житлових прав співвласниками багатоквартирних будинків.

Метою наукового дослідження є окреслення окремих проблемних аспектів законодавчого регулювання процесу створення та функціонування ОСББ з позиції дотримання вимог принципу верховенства права.

Ступінь наукової розробки теми. Вивченню різнопланових аспектів реалізації принципу верховенства права в Україні як ціннісно-нормативного феномену на загальнотеоретичному рівні було

приділено увагу в наукових працях: Т. Багрія, О. Бандури, М. Братасюк, С. Головатого, М. Козюбри, Л. Макаренко, Н. Оніщенко, О. Петришина, С. Погребняка, П. Рабіновича, Т. Фулей, О. Шемшученко та ін. Окремі питання реалізації прав співвласників багатоквартирних будинків та проблеми їх законодавчого забезпечення досліджували: Н. Гура, Т. Кінько, О. Литвин, Н. Марценко, В. Утвенко, Г. Цирфа тощо. Законодавче забезпечення діяльності ОСББ з позиції визначених принципів верховенства права вимог є маловивченим і таким, що потребує наукового опрацювання.

Виклад основного матеріалу. Право формується на теренах громадянського суспільства, яке є ареною конфліктів і співпраці різних соціальних чинників – економічних, політичних, культурологічних, етнічних, моральних і тощо, воно не лише не відкидає, а й безпосередньо передбачає потребу набуття правовими нормами за посередництва специфічних державно-владних інституцій таких специфічних рис, як ясність і чітко визначення прав та обов'язків, публічне визнання сформульованих правил поведінки, можливість їх примусового гарантування, оскільки саме завдячуючи цьому право може стати універсальним та ефективним соціальним регулятором [2, с. 50].

Важливим кроком для утвердження права в українському суспільстві стало прийняття нормативних актів, спрямованих на врегулювання відносин щодо здійснення права власності у багатоквартирних будинках. Одним із таких законів є прийнятий 29 листопада 2001 р. № 2866-III Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» [3]. Створення подібних первинних структур самоврядування сприяло підвищенню рівня правової освіченості та правосвідомості, ініціативності, оскільки характер даної структури передбачає узгодження інтересів окремих власників зі спільними інтересами співвласників. Прямий вплив індивіда на рішення загальних зборів, безпосередні конфлікти інтересів, досягнення компромісів, в тому числі і з органами місцевого самоврядування, – шлях до прямої демократії на місцевому рівні.

Незважаючи на позитивні законодавчі зрушення, така ініціатива впродовж багатьох років так і не набула необхідного поширення. Однією із основних причин стало те, що закріплена вищезазначеним Законом процедура створення та діяльності об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) не забезпечує повною мірою гарантованих Конституцією України права власності (ст. 41) та права на житло (ст. 47) [4].

В березні 2016 р. Венеціанською комісією було прийнято Контрольний перелік питань для оцінки дотримання верховенства права. У вступі до даного документа Комісія визначила, що концепція верховенства права як загального правового принципу містить такі елементи, як: примат закону, інституціональний баланс, судовий нагляд, основні (процедурні) права, в тому числі право на судовий захист, а також принципи рівноправності та співрозмірності. Ступінь конкретизації тих чи інших елементів верховенства права у законах держави залежить від наявності (або відсутності) у суспільстві загальної правової культури, а також того, як ця культура співвідноситься з існуючою правовою системою. Верховенство права успішно здійснюється лише в країні, населення якої відчуває колективну відповідальність за втілення даного принципу в життя та хоче зробити його невід'ємною частиною своєї власної правової, політичної та суспільної культури [5, с. 11, 12].

Визначені Комісією елементи концепції верховенства права М. Козюбра розкриває через ряд основних підпринципів-вимог, які дають, на його думку, досить повне уявлення про зміст, спрямованість та умови забезпечення принципу верховенства права в сучасному суспільстві. Це повага до прав і свобод людини (наголошує на принципі, згідно з яким основоположні, невідчужувані права є безпосередньо діючим правом незалежно від того, зафіксовані вони в Конституції й законах чи ні); верховенство Конституції (звертає увагу, що пряма дія Конституції означає обов'язок законодавця при прийнятті законів лише конкретизувати і деталізувати конституційні положення тощо. Відступати від букви і духу Основного закону, від закладених у ньому ціннісних орієнтирів він не має права); принцип поділу влади (існування відносно самостійних та незалежних одна від одної гілок влади, та встановлення між ними відносин, які унеможливають узурпацію державної влади); законність (основану на визнанні й беззастережному прийнятті найвищої цінності людини); обмеження дискреційних повноважень (вимога, щоб діяльність держави та її органів підпорядковувалася утвердженню і забезпеченню прав і свобод людини); принцип визначеності (вимога чіткості підстав, цілей і змісту нормативних приписів. Особливо тих із них, що адресовані безпосередньо громадянам); принцип пропорційності (регламентує співвідношення між поставленою метою та засобами і способами її досягнення. В демократичній правовій державі загальний інтерес при будь-яких умовах не може бути вище свободи окремої особи); принцип правової безпеки і захисту довіри (спрямований на забезпечення упевненості особи у стабільності її правового положення) [6, с. 4]. Всі перелічені ав-

тором підпринципи є взаємозумовленими та значимими для досягнення верховенства права в суспільстві, тому їх проекція на конкретні закони (в нашому випадку щодо врегулювання діяльності ОСББ) дасть змогу зрозуміти, наскільки вони (закони) відповідають принципу верховенства права.

01 липня 2015 р. набув чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» № 417-VIII від 14 травня 2015 р., яким було, в тому числі, оновлено процедуру створення та діяльності ОСББ. Ст. 13 «Прикінцеві та перехідні положення» зазначеного Закону встановлено: «У разі, якщо протягом одного року з дня набрання чинності цим Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. У разі, якщо місцевою радою або її виконавчим органом відповідно до законодавства прийнято рішення про делегування іншому органу – суб'єкту владних повноважень функцій із здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпечення їх утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг, управитель призначається на конкурсних засадах таким органом» [7]. Багатоквартирний будинок (за виключенням майна, яке належить кожному співвласнику на праві приватної власності) є об'єктом права спільної сумісної власності. На відміну від права спільної сумісної власності, наприклад, подружжя, які є членами однієї сім'ї, суб'єктами права спільної сумісної власності в багатоквартирному будинку є особи, між якими даний вид права власності виник не за власною волею, а як наслідок набуття права власності на певне приміщення (житлове або не житлове). Тому процес досягнення згоди щодо прийняття спільних рішень, пов'язаних з управлінням майном, яке належить співвласникам на праві спільної сумісної власності, доволі утруднений. На особливу увагу заслуговують збори співвласників, які є особливою ареною конфліктів між суб'єктами різних соціальних груп – пенсіонерами, молоддю та особами середнього віку; представниками бідного та заможного прошарків населення; пасивними та активними громадянами тощо. Незважаючи на такі особливості, має місце право власності, тобто право особи на річ, яке вона здійснює за ВЛАСНОЮ ВОЛЕЮ. Отже, попри складний процес досягнення згоди, прийняте кожним співвласником рішення має бути позбавлено вади волі, бути вільним, продуманим та зваженим, що потребує певного часу. Встановлені законодавцем часові межі для прийняття рішення щодо вибору форми управління багатоповерховим будинком, примусове призначення управляючого є втручанням у здійснення власниками правомочностей щодо належного їм майна.

Законодавцем, на нашу думку, було порушено одночасно декілька підпринципів верховенства права, зокрема: обмеження дискреційних повноважень, принцип правової безпеки і захисту довіри та принцип пропорційності. Примусове об'єднання співвласників не було викликано необхідністю забезпечення прав громадян, а швидше нагальною потребою перекласти накопичені роками проблеми утримання та обслуговування житла державного та комунального фондів на їх плечі. До того ж до самостійного управління спільним майном у багатоповерхових будинках має бути готовим і населення, яке повинне усвідомлювати всю відповідальність за наслідки прийнятих ними спільних рішень. Вони мають бути зваженими, враховувати інтереси всіх, без виключення, співвласників, оскільки в іншому випадку можуть становити загрозу праву приватної власності. Так, Постановою Кабінету Міністрів № 860 від 13 листопада 2013 р. «Про надання пільг та субсидій для відшкодування витрат на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій мешканцями житлових будинків, у яких створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (житлово-будівельні кооперативи)» встановлено, що для надання пільг та субсидій для відшкодування витрат на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій мешканцям житлових будинків, у яких створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (житлово-будівельні кооперативи), застосовується розмір внесків, що спрямовуються на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (з розрахунку на 1 кв. метр загальної площі квартири), визначений загальними зборами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (житлово-будівельного кооперативу), але не більше найвищого тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, встановленого відповідним органом місцевого самоврядування для будинків такої самої поверховості, а у разі їх відсутності – не більше найвищого тарифу на такі послуги, встановленого відповідним органом місцевого самоврядування [8]. Якщо встановлений загальними зборами тариф є вищим, співвласники мають оплачувати надлишкову суму в повному обсязі. Крім того, відповідно до затвердженого ОСББ статуту, загальними зборами можуть прийматися рішення щодо облаштування прибудинкової території, ремонту або модернізації будинку тощо (які часто потребують значних капіталовкладень), внески на виконання яких сплачуються співвласниками без субсидіювання в повному обсязі. Оскільки рішення є обов'язковим для виконання всіма членами

ОСББ, у випадку, якщо особа не сплачує встановлені зборами внески (не може їх сплатити), така заборгованість може бути стягнена в судовому порядку.

Таким чином, держава, перекладаючи тягар утримання майна на плечі громадян, тим самим віддала на їх розсуд і вирішення питання, пов'язані з позбавленням громадян права власності. Європейський Суд наголошує на тому, що втручання має забезпечити «справедливу рівновагу» між вимогами загальних інтересів і вимогами захисту основних прав людини. Має бути розумне співвідношення між засобами, що використовуються, і поставленою метою. З'ясуовуючи, чи дотримано цієї вимоги, Суд визнає, що держава має право користуватися широкими межами свободи розсуду як у виборі засобів примусового виконання наказів, так і у з'ясуванні виправданості наслідків такого виконання наказів у світлі загальних інтересів – виконання, що спрямоване на досягнення мети, поставленої даним законом (рішення у справі «Імобільєре Саффі» проти Італії» (*Immobiliare Saffi v. Italy*) [GC] від 28 липня 1999 р., заява № 22774/93, п. 49) [9, с. 132].

Чи є в даному випадку пропорційними мета, з якою був прийнятий Закон, і наслідки його виконання? Звичайно, попри критику в його бік, Закон все ж таки спонукав громадян, хоча і примусово, до пришвидшення їх росту як членів громадянського суспільства, оскільки практично не лишив вибору і часу на самоорганізацію. Громадяни, які мають негативний досвід управління будинками ЖКГ, переважно обрали форму управління ОСББ. Разом з цим, вони взяли на себе і весь тягар утримання належного їм майна.

Неодноразове наголошення Венеціанською Комісією у своїх Висновках щодо України на необхідності активного застосування принципу пропорційності, зокрема щодо відтворення його в Основному законі України [10], ґрунтування рішень Суду на критерії пропорційності [11] є вказівкою на позбавлення належної уваги щодо його дотримання та певне ігнорування висновків Комісії з боку України.

Дотримання принципу пропорційності означає, що органи влади, зокрема, не можуть покладати на громадян зобов'язання, які перевищують межі необхідності, що випливають із публічного інтересу, для досягнення цілей, яких вимагається досягнути за допомогою застосовуваної міри (або дій владних органів). Відповідно застосовувана міра повинна бути пропорційною (повинна відповідати) цілям. Критерієм межі застосування принципу співрозмірності (пропорційності) виступає взаємозв'язок прав та обов'язків [12]. Завдяки принципу пропорційності встановлені положеннями нормативно-правових актів обмеження на користь суспільних інтересів дозволяють максимально враховувати приватні інтереси. Цей принцип висуває критерій межі (результату) дій або рішень: вони не повинні виходити за межі відповідної мети. Принцип пропорційності передбачає вибір розумних, найбільш ефективних заходів для досягнення мети і завжди застосовується в сукупності з принципом справедливості [12].

На думку Т. М. Фуфалько, держава, формуючи систему засобів досягнення певної мети, повинна оцінювати їх з позицій можливості, необхідності, доцільності та мінімальності державно-правового впливу на суспільні відносини. Вимога можливості передбачає дослідження реальності досягнення поставленої мети саме цими обраними засобами. Вимога необхідності акцентує увагу на аналізі прийнятних альтернатив та виборі такої з них, що має застосовуватися саме у даному випадку. Вимога доцільності передбачає зіставлення обраних засобів з метою обґрунтування їх відповідності саме вказаній меті, їх ефективності з урахуванням ієрархії цілей. Вимога мінімальності державно-правового впливу на суспільні відносини означає, що засоби повинні бути якнайменш обтяжливими для суб'єктів права [13, с. 65–66].

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» № 2866-III від 29 листопада 2001 р. в новій редакції також містить ряд негативних положень. Так, створення об'єднання є ініціативою власників квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку (ст. 6 Закону) [3]. Житлові приміщення призначені для цілорічного проживання (додаток Б ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення») [14], нежитлові – для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин (ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ № 6-8823св15 від 10.06.2015 р. у справі) [15]. Житлові приміщення є об'єктом, життєво необхідним людині. Це підтверджує і Загальна декларація прав людини (ст. 25), яка встановлює, що «кожна людина має такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї» [16]. Нежитлові приміщення також мають значення для людини, але в порівнянні з житловими приміщеннями, беззаперечно, займають менш значиме місце і слугують покращенню її добробуту. Під час голосування власники нежитлових приміщень мають рівні права з власниками житлових приміщень, однак, на нашу думку, слід враховувати, що мотивація до прийняття рішень щодо питань утримання будинку у таких осіб не ідентична.

Власник нежитлового приміщення зацікавлений у найменшому вкладанні коштів та максимальному прибутку, а власник житлового приміщення має на меті створення якнайліпших умов для комфортного проживання в будинку самому та членами його сім'ї. Якщо врахувати, що під час голосування власник нежитлового приміщення розміром близько 50% практично одноосібно приймає рішення, таке порівнювання власників житлових та нежитлових приміщень швидше негативно впливатиме на функціонування ОСББ.

Крім того, законодавець, встановивши кількість голосів на загальних зборах пропорційну розміру житлових/нежитлових приміщень, дещо нелогічно визначив рівень впливу власників на прийняття рішень. За умов, якщо розмір площі власника приміщення у загальній площі будинку коливається у межах, які дозволяють прийняття рішень із врахуванням думки інших співвласників, питань не виникає. Якщо ж площа приміщення є значно більшою, що дозволяє йому приймати рішення практично одноосібно, інші співвласники практично позбавлені права голосу в таких будинках. Закон, встановивши вирішення питань в залежності від розміру площі належного співвласникові приміщення, з одного боку, надає їм переважні перед іншими права (до межі у 50%), а далі практично позбавляє їх належних прав, наділяючи одним голосом кожного із співвласників. Так, якщо особа володіє 50% від загальної площі, вона практично одноосібно приймає рішення щодо створення ОСББ, якщо 51% – її вплив на загальне рішення знижується до мінімуму. На нашу думку, доцільнішим було б встановити відсоткову межу на рівні 35%. Якщо ж особа володіє більшим відсотком площі, її вплив залишити на рівні 35%, а залишкові належні їй відсотки розподілити пропорційно між іншими співвласниками.

З моменту реєстрації ОСББ воно набуває статусу юридичної особи та необхідний обсяг право- та дієздатності. Перед новоствореними ОСББ, серед іншого, виникають питання реалізації прав співвласників на землю, в тому числі впорядкування документації, пов'язаної із визначенням меж прибудинкової території, оскільки її належне утримання є одним із напрямків забезпечення діяльності ОСББ. Забезпечення на міжнародному рівні право мирно володіти своїм майном (ст. 1 Протоколу до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод [17]) стикається з недосконалістю національного законодавства та заплутаною процедурою процесу оформлення відповідної документації, а частина ОСББ, уникаючи труднощів, навіть не ставлять перед собою завдань щодо визначення меж прибудинкової території, керуючись даними, отриманими ЖКГ, які попередньо обслуговували будинок. Під час оформлення документації, пов'язаної із встановленням меж прибудинкової території, доволі часто таку ділянку «урізають», хоча до створення ОСББ мешканці будинку платили за утримання та прибирання території, а отже за інвентарною справою будинку ця територія визначена як прибудинкова.

На нашу думку, прийняттю вищевказаних законів мало передувати ґрунтовне вивчення форм та особливостей самоорганізації населення стосовно здійснення права власності в багатоквартирних будинках. Проведення активної інформаційної роботи серед населення щодо форм та порядку самоорганізації співвласників багатоквартирних будинків, всестороннє сприяння цьому процесу значно полегшило б тягар утримання будинків та забезпечило б поступовий перехід багатоквартирних будинків на самостійне обслуговування власниками. У новостворених ОСББ лише закладаються підвалини колективної свідомості, і процес буде довготривалим. Щоб реформувати житлово-комунальний сектор економіки, слід спочатку завершити перехід прав власності у багатоквартирних будинках, для чого насамперед необхідно відновити порушені правовідносини власності в частині прав власників квартир на допоміжні приміщення і на переважне право приватизації вбудованих нежитлових приміщень, яке було порушено, а також наполягти на виконанні державою чи попереднім власником зобов'язання провести перший капітальний ремонт [18].

Висновки. На основі аналізу проблемних аспектів правового регулювання процесу створення та діяльності ОСББ можна зробити висновок, що незважаючи на недоліки, правові механізми щодо реалізації вимог принципу верховенства права в Україні у житловій сфері вже запущено. Перспективність ОСББ залежить від багатьох чинників, серед яких активний діалог між усіма заінтересованими у становленні співвласників багатоквартирних будинків як ефективних власників житла сторонами. З боку держави необхідно створити оптимальні умови для реалізації співвласниками правомочностей, пов'язаних із здійсненням права спільної сумісної власності. Органи місцевого самоврядування повинні всебічно сприяти ОСББ у вирішенні проблем, пов'язаних із діяльністю об'єднання. Громадським організаціям та ініціативним особам, які мають практичний досвід діяльності ОСББ, необхідно організовувати навчальні тренінги для мешканців будинків з метою доведення до них інформації, яка заснована, в тому числі, на зарубіжному досвіді подібної самоорганізації, з тим, щоб вони знали свої права та могли їх захистити. Такі навчання можуть проводитись під час зборів членів ОСББ, що спонукатиме до подальшого обговорення та прийняття найбільш прийнятних для об'єднання рішень, активізує мешканців та дозволить врахувати інтереси тих, для забезпечення прав кого й створюються ОСББ.

Список використаної літератури

1. Рабінович П. М. Верховенство права як соціальний феномен / П. М. Рабінович // Юридичний вісник України. – 2008. – 23–29 лютого. – С. 12.
2. Петришин О. Верховенство права як принцип дії права / О. Петришин // Українське право. – 2006. – № 1. – С. 47–51.
3. Закон України Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: прийнятий 29 листопада 2001 року № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.
4. Конституція України № 254к/96-ВР від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
5. Контрольний список вопросов для оценки соблюдения верховенства права: Принят на 106-м пленарном заседании Венецианской комиссии 11–12 марта 2016 г. – Венеция. – 60с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.venice.coe.int.
6. Козюбра М. І. Верховенство права і Україна [Електронний ресурс] / М. І. Козюбра. – Режим доступу : <http://cau.in.ua>.
7. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України № 417-VIII від 14 травня 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – Ст. 262.
8. Про надання пільг та субсидій для відшкодування витрат на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій мешканцями житлових будинків, у яких створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (житлово-будівельні кооперативи): Постанова Кабінету Міністрів від 13 листопада 2013р. № 860. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/860-2013-n>.
9. Фулей Т. І. Застосування практики Європейського суду з прав людини при здійсненні правосуддя: наук.-метод. посіб. [для суддів.] – [2-ге вид. випр., допов.]. – К., 2015. – 208 с.
10. Opinion on the Constitution of Ukraine, adopted by the Commission at its 30th plenary meeting in Venice, on 7–8 March 1997 // [http://www.venice.coe.int/docs/1997/CDL&INF\(1997\)002&e.pdf](http://www.venice.coe.int/docs/1997/CDL&INF(1997)002&e.pdf).
11. Opinion on the Constitutional Situation in Ukraine adopted by the Venice Commission at its 85th Plenary Session, Venice (17–18 December 2010) // [http://www.venice.coe.int/docs/2010/CDL&AD\(2010\)044&e.pdf](http://www.venice.coe.int/docs/2010/CDL&AD(2010)044&e.pdf).
12. Майданик Р. Принцип пропорційності (співрозмірності) в цивільному праві України: поняття, межі, умови застосування [Електронний ресурс] / Р. Майданик // Юридична Україна: правовий часопис. – 2009. – № 11/12 (83/84). – С. 47–55. – Режим доступу : <http://www.pravnik.info>.
13. Фуфалько Т. М. Поняття та зміст принципу пропорційності, його прояв в основних формах діяльності держави / Т. М. Фуфалько // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. – 2011. – № 2. – С. 63–73. – (Сер. юридична).
14. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення». Затв. наказом Держбуду України від 18 травня 2005 р. – № 80.
15. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 10.06.2015 р. у справі № 6-8823св15.
16. Загальна декларація прав людини від 10 грудня 1948 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon.rada.gov.ua/go/995_015.
17. Протокол до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод від 20 березня 1952р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon.rada.gov.ua/go/994_535.
18. Кінько Т. Дискримінація за майновою ознакою? [Електронний ресурс] / Т. Кінько. – Режим доступу : <https://dt.ua>.

References

1. Rabinovich, P. M. (2011). *Verhovenstvo prava yak sotsialniy fenomen [The Rule of Law as a Social Phenomenon]*. *Yuridichniy visnik Ukraini – Legal Bulletin of Ukraine*, February 23–29, 12 [in Ukrainian].
2. Petrishin, O. (2006). *Verhovenstvo prava yak printsip diyi prava [The Rule of Law as the Principle of the Law]*. *Ukrainske pravo – Ukrainian Law*, 1, 47–51 [in Ukrainian].
3. *Zakon Ukraini Pro ob'ednannya spivvlasnikov bagatokvartirnih budinkiv: priynyatyi 29 listopada 2001 roku № 2866-III [Law of Ukraine on the association of co-owners of multi-apartment buildings from November 29 2001, № 2866-III]*. (2002). *Vidomosti Verhovnoyi Radi Ukraini – Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, 10, art. 78 [in Ukrainian].
4. *Konstitutsiya Ukraini vid 28 chervnya 1996 r. № 254k / 96-VR [The Constitution of Ukraine dated June 28 1996, № 254k / 96-VR]*. (1996). *Vidomosti Verhovnoyi Radi Ukraini – Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, 30, art. 141 [in Ukrainian].

5. *Kontrolniy spisok voprosov dlya otsenki soblyudeniya verhovenstva prava. Prinyat na 106-m plenarnom zasedanii Venetsianskoy komissii 11-12 marta 2016 g. [Checklist for assessing compliance with the rule of law. Adopted at the 106th plenary meeting of the Venice Commission on March 11–12, 2016]. Retrieved from www.venice.coe.int [inVenice].*
6. *Kozyubra, M. I. Verhovenstvo prava i Ukrayina [Rule of Law and Ukraine]. Retrieved from <http://cau.in.ua> [in Ukrainian].*
7. *Zakon Ukraini Pro osoblivosti zdiysnennya prava vlasnosti u bagatokvartirnomu budinku: priynyatiy 14 travnya 2015 roku № 417-VIII [Law of Ukraine on the peculiarities of realization of the property right in a multi-apartment building from May 14 2015 № 417-VIII]. (2015). Vidomosti Verhovnoyi Radi Ukraini – Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine, 29, art. 262 [in Ukrainian].*
8. *Postanova Kabinetu Ministriv Pro nadannya pilg ta subsidiy dlya vidshkoduvannya vitrat na utrimannya budinkiv i sporud ta pribudinkovih teritoriy meshkantsyami zhitlovih budinkiv, u yakih stvoreno ob'ednannya spivvlasnikov bagatokvartirnogo budinku (zhitlovo-budivelni kooperativi): priynyata 13 listopada 2013 roku № 860 [Resolution of the Cabinet of Ministers on granting of privileges and subsidies for the reimbursement of expenses for the maintenance of buildings, constructions and adjoining territories by inhabitants of dwelling houses, which created the association of co-owners of a multi-apartment building (housing construction cooperatives) from November 13, 2013 № 860]. (n.d.). zakon2.rada.gov.ua. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/860-2013-n> [in Ukrainian].*
9. *Fuli, T. I. (2015). Zastosuvannya praktiki Evropeyskogo sudu z prav lyudini pri zdiysnenni pravosudivstva [Application of the European Court of Human Rights practice in the administration of justice]. Kiyiv [in Ukrainian].*
10. *Opinion on the Constitution of Ukraine, adopted by the Commission at its 30th plenary meeting in Venice, on 7–8 March 1997. (n.d.). venice.coe.int. Retrieved from [http://www.venice.coe.int/docs/1997/CDL&INF\(1997\)002&e.pdf](http://www.venice.coe.int/docs/1997/CDL&INF(1997)002&e.pdf) [inVenice].*
11. *Opinion on the Constitutional Situation in Ukraine adopted by the Venice Commission at its 85th Plenary Session, Venice (17–18 December 2010). (n.d.). venice.coe.int. Retrieved from [http://www.venice.coe.int/docs/2010/CDL&AD\(2010\)044&e.pdf](http://www.venice.coe.int/docs/2010/CDL&AD(2010)044&e.pdf) [inVenice].*
12. *Mayadnik, R. (2009). Printsip proporsiynosti (spivrozmirnosti) v tsivilnomu pravi Ukraini: ponyattya, mezhi, umovi zastosuvannya [The principle of proportionality (dimensionality) in civil law of Ukraine: notion, limits, conditions of application] Yuridichna Ukraina: pravoviy chasopis – Legal Ukraine: legal journal, 11/12 (83/84), 47–55. Retrieved from: <http://www.pravnuk.info> [in Ukrainian].*
13. *Fufalko, T. M. (2011). Ponyattya ta zmist printsipu proporsiynosti, yogo proyav v osnovnih formah diyalnosti derzhavi [The concept and content of the principle of proportionality, its manifestation in the main forms of state activity]. Naukoviy visnik Lvivskogo derzhavnogo universitetu vnutrishnih sprav (seriya yuridichna) – Scientific Bulletin of the Lviv State University of Internal Affairs (legal series), 2, 63–73 [in Ukrainian].*
14. *«Zhitlovi budinki. Osnovni polozhennya» [«Residential buildings. Substantive provisions»]. (2005). DBN V.2.2-15-2005 Shuttle Order of the State Committee for Construction of Ukraine from May 18 2005 № 80 [in Ukrainian].*
15. *Uhvala Vischogo spetsializovanogo sudu Ukraini z rozglyadu tsivilnih i kriminalnih sprav vid 10.06.2015 u spravi № 6-8823sv15 [Decision of the High Specialized Court of Ukraine for the Examination of Civil and Criminal Cases dated June 10, 2015 in case № 6-8823sv15]. (2015) [in Ukrainian].*
16. *Zagalna deklaratsiya prav lyudini vid 10 grudnya 1948r. [The Universal Declaration of Human Rights of December 10, 1948]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from http://zakon.rada.gov.ua/go/995_015 [in Ukrainian].*
17. *Protokol do Konventsiyi pro zahist prav lyudini ta osnovnopolozhnykh svobod vyd 20 bereznya 1952r. [Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms of March 20, 1952]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from http://zakon.rada.gov.ua/go/994_535 [in Ukrainian].*
18. *Kinko, T. Diskriminatsiya za maynovoyu oznakoyu? [Discrimination on the basis of property?] Retrieved from <https://dt.ua> [in Ukrainian].*

Стаття надійшла до редакції 07.12.2017.