



УДК 342.9:34.01:316.334.56(477)

[https://doi.org/10.52058/2786-5274-2026-4\(56\)-3577-3590](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2026-4(56)-3577-3590)

Чорна Вікторія Григорівна доктор юридичних наук, професор, професор кафедри публічного та міжнародного права Юридичного інституту Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана, Київ, <http://orcid.org/0000-0002-6072-0283>

Кузьменко Оксана Володимирівна доктор юридичних наук, професор, Заслужений діяч науки і техніки України, завідувач кафедри публічного та міжнародного права Юридичного інституту Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана, Київ, <http://orcid.org/0000-0002-0830-766X>

Островський Сергій Олександрович кандидат юридичних наук, доцент, <http://orcid.org/0000-0001-9520-4732>

СТРУКТУРА ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ (ОСББ): ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ

Анотація. Стаття присвячена комплексному правовому аналізу структури об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) як форми житлового самоврядування. Основна увага зосереджена на визначенні правової природи, функціонального призначення та взаємозв'язків між органами управління ОСББ, до яких належать загальні збори співвласників, правління, голова правління, ревізійна комісія та управитель.

Здійснено систематизовану реконструкцію внутрішньої архітектури управлінських повноважень та їх нормативного закріплення в законодавстві України і статутних документах.

Окремо досліджено особливості делегування, представництва, підзвітності, процесуального оформлення рішень, а також юридичну легітимність діяльності кожного з органів.

У центрі аналізу перебуває питання відповідності чинної структури ОСББ принципам ефективного, прозорого й підконтрольного управління. Зокрема, обґрунтовано, що за відсутності чіткої регламентації функцій і процедур діяльності органів, відбувається деформація житлового самоврядування: голова правління узурпує функції колегіального органу, ревізійна комісія втрачає незалежність, управитель виходить за межі делегованих повноважень. У результаті знижується участь співвласників, нівелюються механізми колективного впливу та легітимації рішень, зростають внутрішні конфлікти.





У підсумку сформульовано комплекс пропозицій до законодавства, спрямованих на унормування правового статусу органів управління ОСББ, закріплення їх повноважень, процедур та відповідальності, підвищення ефективності внутрішнього контролю, забезпечення прозорості та участі співвласників. Наголошено, що саме структурна визначеність є передумовою не лише формальної правосуб'єктності ОСББ, а й реального демократичного управління спільною власністю у багатоквартирному будинку.

Ключові слова: ОСББ; житлове самоврядування; органи управління; загальні збори співвласників; правління ОСББ; голова правління; ревізійна комісія; управитель; делеговані повноваження; контроль і підзвітність; порівняльне житлове право; організаційна структура; публічне врядування; житлова нерухомість.

Chorna Viktoriia Hryhorivna Doctor of Law, Professor, Professor of the Department of Public and International Law, Law Institute, Vadym Hetman Kyiv National Economic University, Kyiv, <http://orcid.org/0000-0002-6072-0283>

Kuzmenko Oksana Volodymyrivna Doctor of Law, Professor, Honored Worker of Science and Technology of Ukraine, Head of the Department of Public and International Law, Law Institute, Vadym Hetman Kyiv National Economic University, Kyiv, <http://orcid.org/0000-0002-0830-766X>

Ostrovsky Serhiy Oleksandrovych Candidate of Law, Associate Professor, <http://orcid.org/0000-0001-9520-4732>

THE STRUCTURE OF A MULTI-APARTMENT BUILDING CO-OWNERS ASSOCIATION: A LEGAL ANALYSIS OF GOVERNING BODIES

Abstract. This article presents a comprehensive legal analysis of the organizational structure of a homeowners' association (HOA) in Ukraine as a form of housing self-governance. The study focuses on identifying the legal nature, functional roles, and interrelations among the HOA's governing bodies, including the general meeting of co-owners, the board, the chairperson of the board, the audit commission, and the property manager. Based on Ukrainian legislation and model statutes, the article reconstructs the internal architecture of governance authority and examines its normative consolidation. Particular attention is devoted to the issues of delegation, representation, accountability, decision-making procedures, and the legal legitimacy of each body's activity.

At the heart of the analysis lies the issue of compliance between the current organizational structure of HOAs and the principles of effective, transparent, and accountable governance. The study argues that the absence of clearly defined functions and operational procedures leads to distortions of democratic self-governance: the



board chairperson usurps collective authority, the audit commission loses its independence, and the manager exceeds the delegated scope of power. These dysfunctions reduce owner participation, undermine the legitimacy of decisions, and fuel internal conflicts.

The study concludes with a set of legislative proposals aimed at improving Ukraine's regulatory framework: clarification of the legal status of HOA governing bodies, codification of their powers and responsibilities, strengthening internal control mechanisms, enhancing transparency, and ensuring meaningful owner participation. The article emphasizes that structural legal certainty is not merely a matter of formal legal capacity, but a fundamental precondition for the realization of democratic housing governance in multi-apartment buildings.

Keywords: HOA (Homeowners Association); housing self-governance; governing bodies; general meeting of co-owners; HOA board; board chairperson; audit commission; property manager; delegated powers; accountability and control; comparative housing law; organizational structure; public governance; residential property.

Постановка проблеми. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є особливою формою організації співвласників, створеною з метою управління, утримання та використання спільного майна. На відміну від інших суб'єктів господарювання або громадських формувань, ОСББ функціонує у специфічному правовому середовищі — на перетині приватного права, публічного управління та житлового самоврядування. У цьому контексті його структура не є вільно встановлюваною, а визначається законодавством як обов'язковий елемент реалізації колективного управлінського права.

У чинному Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено перелік органів управління ОСББ: загальні збори, правління, голова правління, ревізійна комісія, а також допускається передання функцій управителю.

Однак ця структура, попри її нормативне закріплення, не завжди узгоджується з доктринальними підходами до внутрішньої організації юридичної особи. Досі в науковій літературі відсутнє єдине трактування суб'єктного складу ОСББ, меж повноважень його органів, процедур прийняття рішень та обов'язковості їх підпорядкування один одному.

Крім того, у правозастосовній практиці спостерігається плутанина між статусом загальних зборів як колективного органу та загальної сукупності співвласників, між повноваженнями правління як виконавчого органу і голови як одноосібного представника, а також між ревізійною комісією як інструментом внутрішнього контролю та управителем як зовнішнім суб'єктом. Така невизначеність створює ризики для легітимності управлінських рішень, ускладнює підзвітність органів, а в окремих випадках — сприяє зловживанням владними повноваженнями всередині ОСББ.



У цьому зв'язку постає завдання наукового аналізу внутрішньої структури ОСББ як юридичної особи, що виконує функції житлового самоврядування. Такий аналіз повинен охоплювати не лише нормативні положення Закону, а й їх правову природу, взаємозв'язки між органами, сферу повноважень, підзвітність і механізми їх реалізації. Без чіткого розуміння структури ОСББ як суб'єкта управління неможливо забезпечити ефективність, легітимність і сталість управлінських рішень у багатоквартирному будинку.

Мета і завдання дослідження. Метою цієї статті є з'ясування правової природи, внутрішньої структури та функціонального призначення органів управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як ключових суб'єктів реалізації колективного права на управління спільним майном. У межах цієї мети дослідження спрямоване на виявлення проблем нормативного регулювання, доктринальної невизначеності та правозастосовчих колізій у функціонуванні загальних зборів, правління, голови, ревізійної комісії та управителя.

Для досягнення поставленої мети в статті визначено такі завдання: а) охарактеризувати правовий статус органів управління ОСББ як складових структури юридичної особи, що діє в межах житлового самоврядування; б) розмежувати компетенцію та функції кожного з органів управління, включаючи загальні збори, правління, голову правління, ревізійну комісію та управителя; в) проаналізувати взаємозв'язки між цими органами, ієрархію повноважень та особливості процедур ухвалення рішень в межах ОСББ; г) встановити межі підзвітності, відповідальності та легітимності рішень, що приймаються в межах ОСББ, з урахуванням принципів добросовісності, відкритості та участі; д) сформулювати висновки та пропозиції щодо вдосконалення нормативного регулювання структури ОСББ відповідно до потреб житлового самоврядування та концепції колегіального врядування.

Аналіз джерел і стану наукового дослідження проблеми. Проблематика організаційної структури об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) досліджувалася в українському правознавстві фрагментарно, переважно у межах загальних праць із житлового, муніципального або адміністративного права. Водночас цілісне системне опрацювання інституційної побудови органів управління ОСББ, їх функціонального розмежування, процедурної взаємодії та підзвітності все ще залишається на периферії наукової уваги. Значний внесок у вітчизняні дослідження правового статусу ОСББ зробили І. В. Горіславська, А. М. Нікончук, С. С. Яценко, А. І., Ліга Л. В. Яковлева, Н. В. Мішина, О. О. Гетьман, Г. В. Криворучко, Г. М. Будурова, О. П. Подцерковний, А. А. Щербина, Д. В. Бізонич, Г. О. Москалюк, О. В. Пефтієв, М. Ю. Фандеєв, Т. В. Хайлова. У їх роботах значну увагу приділено питанням установчих зборів, державної реєстрації ОСББ, договірному статусу управителя тощо.

Однак розгорнута типологізація органів управління, їх юридичний аналіз та оцінка ефективності реалізовані лише частково.



Виклад основного матеріалу. *Правова природа органів управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є багатовимірною і вимагає системного аналізу крізь призму як приватного, так і публічного права. ОСББ, будучи юридичною особою, утвореною виключно співвласниками на основі права спільної часткової власності на майно, функціонує як специфічна корпоративна форма житлового самоврядування. Його органи управління не є факультативними утвореннями, а становлять обов'язкову структурну складову механізму реалізації колективного управлінського права співвласників. Згідно з положеннями Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»[1], до органів управління ОСББ належать загальні збори, правління, голова правління, ревізійна комісія або ревізор, а також управитель — як суб'єкт, що може бути залучений на договірних засадах. Кожен з цих елементів виконує окрему функцію в межах внутрішньої структури ОСББ, однак правова природа таких органів є неоднорідною.*

Загальні збори співвласників є вищим органом управління ОСББ і реалізують волю співвласників у формі рішень, що мають обов'язкову силу для всіх членів об'єднання. У правовому сенсі загальні збори виступають колективним суб'єктом волевиявлення, рішення якого набувають юридичної сили за умови дотримання встановлених процедур. Правління ОСББ, у свою чергу, виконує функції виконавчого органу — колегіального суб'єкта, що втілює делеговану компетенцію у поточному управлінні. Правління не є вільним у своєму волевиявленні: його повноваження обмежуються рішеннями загальних зборів та положеннями статуту.

Голова правління є єдиним виконавчим органом, який здійснює представництво ОСББ у зовнішніх правовідносинах. Його повноваження мають змішаний характер: з одного боку, це організаційно-координаційна роль щодо правління; з іншого — функції зовнішнього представництва, підписання договорів, ведення діловодства. Правовий статус голови правління має бути розглянутий як похідний від компетенції правління, але з особливим рівнем автономії у межах виконавчих повноважень.

Ревізійна комісія (або ревізор) не є органом управління у класичному сенсі, однак має важливу функцію внутрішнього контролю. Її повноваження полягають у перевірці фінансової дисципліни, законності рішень правління, дотриманні процедур, передбачених статутом. Це орган, покликаний забезпечити підзвітність правління перед загальними зборами, хоча в практиці його функціонування нерідко зводиться до формальностей.

Окремо слід розглянути управителя — суб'єкта, який не входить до структури ОСББ, однак виконує управлінські функції на договірних засадах. У випадках, коли загальні збори передають функції управління сторонній особі, виникає делегований формат управління. Проте делегування не означає втрату повноважень: органи ОСББ залишаються носіями права контролювати, змінювати або розривати відповідний договір.



Правову природу органів управління ОСББ ускладнює їх подвійна легітимація: внутрішня (через рішення зборів) і зовнішня (через представництво перед третіми особами, участь у судових процесах, укладення договорів). При цьому всі органи функціонують у режимі обмеженої автономії та підзвітності: правління підзвітне загальним зборам, голова — правлінню і зборам, ревізійна комісія — зборам, а управитель — умовам договору. Така система балансу повноважень має забезпечувати стабільність, легітимність і прозорість управлінських процесів.

Отже, правова природа органів управління ОСББ повинна розглядатися у трьох площинах: функціональній (реалізація колективної волі через делеговані повноваження), інституційній (інтегрованість у структуру юридичної особи ОСББ) та публічно-правовій (виконання функцій, що мають суспільне значення). Саме така багатовимірна перспектива дозволяє адекватно тлумачити внутрішню структуру ОСББ як інструмент реалізації прав співвласників у сфері житлового самоврядування.

Загальні збори співвласників: колективний носій волі співвласників. Загальні збори співвласників є центральним елементом організаційної структури об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, що втілює первинну та неподільну волю усіх суб'єктів спільної власності[2]. У правовій доктрині їх статус кваліфікується як вищий орган управління ОСББ, що приймає рішення з ключових питань функціонування об'єднання, володіє найширшим обсягом повноважень та виступає джерелом легітимації для всіх інших органів управління. Ця позиція ґрунтується на принципі автономії волі власників, які через загальні збори здійснюють безпосередню реалізацію своїх правомочностей щодо управління спільним майном.

Правова природа загальних зборів поєднує в собі риси як органу юридичної особи, так і форми колективного волевиявлення, що існує незалежно від конкретної персоніфікації. Саме в межах загальних зборів набувають конкретного змісту управлінські рішення ОСББ — від затвердження кошторису і вибору управителя до ухвалення змін до статуту та обрання членів правління. Рішення зборів, ухвалені з дотриманням процедур, є обов'язковими для всіх співвласників, включаючи тих, хто був відсутній на зборах або голосував проти. Це підтверджує те, що загальні збори не є лише дорадчим форумом, а набувають характеру колективного суб'єкта управлінського впливу.

Особливістю правового статусу загальних зборів є їх подвійна природа: з одного боку, вони є органом юридичної особи ОСББ; з іншого — це зібрання співвласників як суб'єктів права приватної спільної власності. Це породжує низку практичних і теоретичних питань, зокрема: чи можливо застосовувати до загальних зборів норми корпоративного права? чи є вони аналогом загальних зборів акціонерів або членів кооперативу? чи допустиме запровадження процедур електронного голосування у відсутність прямої норми в законі? Відповіді на ці питання визначають подальший напрямок розвитку



нормативного регулювання. Процедури скликання, організації та проведення загальних зборів врегульовано статутом ОСББ та базовими положеннями Закону. Однак практика засвідчує, що ці процедури нерідко є ускладненими або не відповідають сучасним потребам співвласників, зокрема в умовах воєнного стану, дистанційної участі, фізичної відсутності співвласників або відсутності кворуму. Це знижує ефективність загальних зборів як інструменту реалізації волі більшості.

У цьому контексті постає потреба у нормативному вдосконаленні правового статусу загальних зборів як колективного суб'єкта з гарантованим механізмом прийняття рішень. Доцільним є запровадження гнучкіших процедур участі (електронне голосування, довіреність, змішаний формат), а також розширення можливостей оскарження рішень у разі порушення процедурних гарантій. Усі ці зміни мають сприяти підвищенню якості колегіальності в межах ОСББ, легітимності ухвалених рішень та стійкості організації до зовнішніх і внутрішніх конфліктів.

Таким чином, загальні збори співвласників є не лише формальним елементом структури ОСББ, а й інституціональним ядром, яке забезпечує єдність волі співвласників, легітимність управлінських рішень та основу для функціонування всіх інших органів об'єднання. Їх правова природа повинна осмислюватися як форма реалізації колективного суб'єктного статусу співвласників, що має не тільки нормативну, а й політико-правову вагу в межах житлового самоврядування.

Правління ОСББ: виконавчий орган і носій делегованих повноважень. Правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку посідає ключове місце в системі органів управління ОСББ як виконавчий колегіальний орган, на який покладено реалізацію рішень загальних зборів, організацію поточної діяльності об'єднання та забезпечення функціонального управління спільним майном. Його статус визначається Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», типовим статутом ОСББ та внутрішніми положеннями об'єднання[3].

Правління діє на основі делегованих повноважень, тобто реалізує волю співвласників, оформлену через рішення загальних зборів. Воно не є автономним суб'єктом владного впливу, а виступає як інституціоналізований представник спільної волі, що виконує управлінські, адміністративні, організаційні та контрольні функції. До його компетенції входить скликання загальних зборів, виконання кошторису, укладення поточних договорів, організація технічного обслуговування, ведення реєстрів співвласників, контроль за надходженням внесків, взаємодія з постачальниками комунальних послуг та інші поточні завдання, що не потребують схвалення загальними зборами.

Правління формується за принципом колегіальності, що відображає колективний характер спільної власності. Його склад, чисельність, строки повноважень та процедура обрання визначаються статутом ОСББ. На практиці



це забезпечує гнучкість в адаптації до умов конкретного будинку, але водночас породжує ризики надмірної формалізації або, навпаки, підміни реального управління фіктивними органами. Колегіальний характер правління передбачає прийняття рішень більшістю його членів, однак законодавство не завжди чітко окреслює межі відповідальності кожного члена, що ускладнює персоналізацію юридичної відповідальності.

Правління є організаційним центром делегованого управління, але не може перевищувати межі статутної компетенції. Воно підзвітне загальним зборам і зобов'язане діяти в межах наданих повноважень, не приймаючи рішень, що віднесені до виключної компетенції вищого органу. Проте на практиці нерідко трапляються ситуації, коли правління або його окремі члени виходять за межі повноважень, узурпують функції загальних зборів або порушують внутрішні процедури. Це свідчить про необхідність посилення правових гарантій колегіального прийняття рішень, внутрішнього контролю та прозорості діяльності правління.

У теоретичному вимірі правління можна розглядати як виконавчий суб'єкт із похідною правосуб'єктністю, який не є органом корпоративного самоуправління в класичному сенсі, а є інституцією, що втілює горизонтальну форму управлінського впливу. Цей статус відрізняється від виконавчих органів суб'єктів господарювання, оскільки правління ОСББ не спрямоване на отримання прибутку, а на реалізацію інтересів співвласників у межах публічно значущого простору спільного проживання. Його діяльність має соціально-організаційне призначення і вимагає особливих механізмів підзвітності, зокрема через публічне звітування, доступ до протоколів, відкритість до запитів співвласників тощо.

З огляду на наведене, правління ОСББ виступає як носій делегованих управлінських повноважень, що функціонує у режимі правової підзвітності, процедурної прозорості та обмеженої компетенції. Його ефективність залежить не лише від формального складу і нормативного статусу, а від рівня організаційної культури, юридичної підготовленості членів та забезпечення внутрішньої комунікації з усіма співвласниками.

Голова правління: правовий статус та повноваження. Голова правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є особливим суб'єктом управлінської структури ОСББ, який поєднує ознаки одноосібного виконавчого органу, інституційного представника юридичної особи та організаційного координатора колегіального правління. Його правовий статус визначається як похідний від правління, але водночас наділений елементами автономії у межах делегованої компетенції.

Відповідно до положень Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Типового статуту ОСББ, голова правління обирається загальними зборами зі складу правління або шляхом прямого голосування співвласників. Він уповноважується діяти від імені ОСББ без



окремої довіреності, підписувати договори, представляти об'єднання у відносинах з третіми особами, включаючи суди, органи державної влади та місцевого самоврядування, організовувати виконання рішень правління і загальних зборів, скликати засідання правління, вести протоколи та звітувати про діяльність.

Ці функції надають голові виключне процесуальне становище, яке виходить за межі звичайної організаційної ролі. На відміну від правління, що діє колегіально, голова виконує частину управлінських повноважень одноосібно, забезпечуючи оперативність і представницьку сталість. Його повноваження є необхідною умовою функціонування ОСББ як суб'єкта публічних та приватних правовідносин. Саме тому в судовій практиці питання належного представництва ОСББ часто зводиться до наявності повноважень голови, їх належного оформлення та відповідності рішенням загальних зборів.

Проте внаслідок відсутності чіткого розмежування повноважень між головою та правлінням виникають ситуації, коли голова фактично узурпує компетенцію всього органу. У практиці непоодинокі випадки, коли рішення приймаються одноосібно, без належного протоколювання, без скликання засідань правління, без погодження з іншими членами колегіального органу.

Така ситуація порушує засади корпоративного управління, принципи делегування та підзвітності, а також створює юридичні ризики щодо визнання рішень голови неправомірними чи такими, що не відображають волю ОСББ.

У цьому контексті особливої ваги набуває питання підзвітності голови правління, яке повинно бути закріплено як на рівні статуту, так і в нормативному полі. Принцип правової відповідальності голови має включати не лише загальногромадянські санкції (відшкодування шкоди, визнання дій неправомірними), а й внутрішні процедурні обмеження: обов'язковість ротації, відкритість звітності, можливість відкликання загальними зборами тощо. Водночас не можна допустити повної дискреції загальних зборів у питанні припинення повноважень голови — необхідним є баланс між стабільністю управління і контролем з боку співвласників.

У теоретичному вимірі голова правління виступає як перехідна інституція між колегіальною формою управління і персоналізованим виконанням рішень, подібно до виконавчого директора в акціонерних товариствах або голови кооперативу. Проте, на відміну від суб'єктів господарського права, голова ОСББ не має економічної зацікавленості, що висуває інші вимоги до його мотивації: правова свідомість, локальна лояльність, соціальна довіра. У цьому сенсі голова правління є не лише адміністративною фігурою, а й носієм інституційної відповідальності перед спільнотою співвласників.

Таким чином, правовий статус голови правління ОСББ має розглядатися як юридично делегований мандат, обмежений межами статутної компетенції, процедурною підзвітністю та обов'язком представляти інтереси об'єднання добросовісно, публічно і неупереджено. Його ефективне функціонування можливе лише за умов чіткої нормативної регламентації, відкритої комунікації з



правлінням і співвласниками та внутрішнього балансу між повноваженнями й відповідальністю.

Ревізійна комісія: орган контролю чи формальність? Ревізійна комісія в структурі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є органом внутрішнього контролю, що має на меті забезпечити законність, фінансову дисципліну та процедурну відповідність дій органів управління. Її запровадження передбачене як Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», так і типовим статутом ОСББ, однак доктринальна і нормативна визначеність статусу цього органу залишається обмеженою, що ставить під сумнів його ефективність[4].

Формально ревізійна комісія (або ревизор) має право здійснювати перевірки фінансової документації, рішень правління, дотримання процедур скликання та проведення зборів, правильності ведення бухгалтерського обліку, обґрунтованості витрат, а також виявляти випадки нецільового або неефективного використання майна та коштів ОСББ. Вона звітує перед загальними зборами, які, у свою чергу, можуть приймати рішення на основі результатів перевірок, включаючи висловлення недовіри, зміну складу правління або ініціювання позову.

Однак на практиці функціонування ревізійної комісії часто зводиться до формального існування. У багатьох ОСББ такі органи або не створюються, або не здійснюють жодної реальної діяльності. Їхні повноваження не розписані в деталях, не врегульовані строки проведення перевірок, не визначено стандарти звітності. Відсутність методологічних інструментів та низький рівень правової культури серед членів комісій призводять до імітації контролю, що не впливає на управлінську практику. Часто ревізійна комісія перетворюється на номінальну структуру, яка не виявляє жодних порушень незалежно від ситуації, або, навпаки, використовується як інструмент тиску в конфліктах між співвласниками.

Особливу увагу викликає проблема інституційної незалежності ревізійної комісії. У силу обрання її складу загальними зборами, члени комісії можуть бути пов'язані з правлінням, перебувати з ним у неформальних стосунках, що знижує об'єктивність перевірок. У відсутність процесуальних гарантій та чітких критеріїв неупередженості, навіть формально легітимні перевірки можуть бути дискредитовані або ігноровані. У цьому сенсі постає питання: чи повинна ревізійна комісія залишатися внутрішнім органом ОСББ, чи варто передбачити можливість незалежного зовнішнього аудиту як альтернативу або доповнення?

Дискусійним є також обсяг повноважень ревізійної комісії. Чи має вона право ініціювати скликання загальних зборів? Чи допустимо її втручання в укладення договорів? Чи має вона доступ до персональних даних співвласників у межах перевірки? Відповіді на ці питання здебільшого залежать від тлумачення статуту, оскільки законодавство не містить імперативної деталізації ролі комісії. Це створює правову невизначеність, яка нівелює потенційну функцію ревізійного контролю.



Отже, у своєму нинішньому вигляді ревізійна комісія частіше виконує символічну функцію органу контролю, аніж справжню інституцію стримування й противаг. Її ефективність залежить не лише від правового регулювання, а й від організаційної культури всередині ОСББ, залучення фахівців, регулярності перевірок та відкритості процедур звітування. Доцільним видається перегляд підходів до функціонування цього органу, зокрема шляхом розробки стандартів внутрішнього аудиту, запровадження мінімальних критеріїв кваліфікації членів комісії та розширення їх підзвітності перед загальними зборами. Тільки за таких умов ревізійна комісія зможе стати реальним інструментом правового і фінансового контролю, а не ритуальним елементом внутрішньої структури ОСББ.

Управитель: зовнішній суб'єкт у внутрішній структурі ОСББ. Управитель багатоквартирного будинку є особливим суб'єктом у системі житлового управління, який, на відміну від внутрішніх органів об'єднання співвласників, не входить до структури юридичної особи ОСББ, але може виконувати ключові функції управління за договором. Його залучення передбачене Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» як альтернатива або доповнення до самостійного управління об'єднанням. Правовий статус управителя визначається договірними засадами, типовими формами контракту, затвердженими державними органами, а також положеннями статуту ОСББ.

Залучення управителя можливе у двох основних формах: (1) як управителя будинку у випадку, якщо ОСББ не має достатньо організаційного або кадрового ресурсу для здійснення поточного управління, або (2) як виконавця окремих делегованих функцій — технічного обслуговування, бухгалтерського супроводу, ведення документації, організації закупівель тощо. У кожному випадку правові підстави діяльності управителя регулюються договором, який укладається з ОСББ або безпосередньо із загальними зборами співвласників.

На відміну від правління чи голови правління, управитель не є частиною внутрішньої структури юридичної особи ОСББ і не має представницької функції від імені співвласників, якщо це прямо не передбачено договором. Проте в реальності управитель часто виконує функції, що фактично дорівнюють функціям виконавчого органу: організовує збори, комунікує з постачальниками, виступає ініціатором рішень, веде технічну документацію тощо. Така ситуація породжує інституційний парадокс — зовнішній суб'єкт набуває функціонального статусу внутрішнього органу, залишаючись при цьому не включеним у систему підзвітності ОСББ.

Ще складнішою є ситуація, коли управитель діє у будинку, де створено ОСББ, але правління фактично усунуто від управління або взагалі не створене. У таких випадках відбувається фактична приватизація управлінських функцій: зовнішній суб'єкт керує будинком, укладає договори, встановлює тарифи, іноді навіть впливає на формування складу правління чи порядок голосування. Відсутність чітких меж між делегованими повноваженнями і повноваженнями,





що залишаються у компетенції ОСББ, створює значні правові ризики, зокрема в частині визнання договорів недійсними, відповідальності за збитки або втрати управлінської легітимності.

З правової точки зору, управитель є контрактним агентом, чия діяльність повинна суворо обмежуватися умовами договору, а контроль за нею — здійснюватися через органи ОСББ, насамперед загальні збори. У Типовому договорі на управління багатоквартирним будинком (затвердженому центральним органом виконавчої влади) передбачені базові обов'язки управителя, включаючи прозорість фінансових розрахунків, періодичну звітність, обов'язковість виконання рішень співвласників. Проте на практиці відсутність судової практики і механізмів санкціонування з боку держави призводить до надмірної дискреції управителів.

У підсумку, управитель як зовнішній суб'єкт може суттєво доповнити внутрішню структуру ОСББ, але за умов суворої контрактної регламентації, підзвітності, прозорості та професійної відповідності. Його діяльність повинна залишатися у межах делегованої компетенції і не підміняти демократичну природу самоуправління у багатоквартирному будинку. В іншому випадку існує ризик деформації моделі житлового врядування, що базується на принципах колективного управління, публічності і правової рівності співвласників.

Висновки і пропозиції. Структура об'єднання співвласників багатоквартирного будинку — це не лише організаційний каркас юридичної особи, а й правовий механізм реалізації спільного права власності через управлінське волевиявлення.

Проведений аналіз засвідчує, що органи управління ОСББ мають багаторівневу природу: від колективного суб'єкта (загальні збори) — до виконавчого органу (правління) та представницького елемента (голова), а також контрольного (ревізійна комісія) і договірного (управитель) компонентів.

Загальні збори виступають носієм первинної волі співвласників, правління — її виконавцем, голова — координатором і представником, а ревізійна комісія — механізмом стримування та перевірки. Управитель, як зовнішній суб'єкт, виконує допоміжну функцію, однак потребує особливої правової регламентації, щоб не допустити підміни самоуправління комерційним сервісом.

Незважаючи на формальну визначеність органів управління у законодавстві, практика демонструє низку проблем: нечіткість компетенцій; зловживання повноваженнями голови правління; неефективність ревізійної комісії; формалізм у роботі правління; правова невизначеність щодо статусу управителя.

Порівняльно-правовий аналіз показує, що країни з розвинутою практикою житлового самоврядування (Німеччина, Франція, США, Польща) забезпечують організаційну ефективність завдяки: процедурній деталізації, професіоналізації функцій, контролю за виконавцями, підзвітності рад органів управління, правовій і фінансовій прозорості.



У зв'язку з цим, пропонуються такі напрямки вдосконалення правового регулювання структури органів управління ОСББ: 1) Кодифікація компетенції кожного органу управління у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», з чітким розмежуванням делегованих і виключних повноважень; 2) Уточнення правового статусу голови правління, зокрема щодо одноосібного представництва, меж ухвалення рішень та порядку звітності; 3) Інституціоналізація ревізійної функції, з можливістю професійного аудиту, обов'язкової звітності та запровадження стандартів перевірки; 4) Впровадження вимог до кваліфікації управителів, включаючи сертифікацію, підвищення стандартів договорів управління та посилення контролю з боку співвласників; 5) Розробка типових положень про органи управління ОСББ, які враховують принципи прозорості, підзвітності та участі, з можливістю електронної взаємодії.

Таким чином, ефективна структура ОСББ повинна ґрунтуватися на поєднанні демократичних процедур, правової визначеності, прозорості діяльності та реальної здатності органів управляти спільним майном в інтересах співвласників. Без цього жодна модель самоуправління не буде функціонально життєздатною.

Література

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. Відомості Верховної Ради України, 2002, № 10, ст.78.
2. Данилків Д. Я., Мілова Т. М. Порядок голосування та підрахунку голосів на зборах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як основний механізм прийняття рішень. Наукові записки Центральноукраїнського державного університету імені Володимира Винниченка. Серія: Право. 2022. Вип. 13. 2022. С. 139–146.
3. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 141 від 27.08.2003р. Офіційний вісник України 2004, № 52, ст. 2885.
4. Тарасевич О. В., Яценко С. С. Економіко-правові аспекти діяльності ревізійної комісії (ревізора) в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку. *Economics and Law*. 2018. Т. 50. № 2. С. 126-131.

References

1. Verkhovna Rada Ukrainy. (2001, November 29). Zakon Ukrainy "Pro ob'ednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku" [Law of Ukraine "On the association of co-owners of an apartment building"], No. 2866-III. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 2002, (10), Art. 78. [in Ukrainian]
2. Danylkiv, D. Ya., & Milova, T. M. (2022). Poriadok holosuvannia ta pidrakhunku holosiv na zborakh ob'ednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku yak osnovnyi mekhanizm pryiniattia rishen [Voting procedure and vote counting at meetings of a condominium association as the main decision-making mechanism]. *Naukovi zapysky Tsentralnoukrainskoho derzhavnoho universytetu imeni Volodymyra Vynnychenka. Serii: Pravo*, (13), 139–146. [in Ukrainian]
3. Derzhavnyi komitet Ukrainy z pytan zhytlovo-komunalnoho hospodarstva. (2003, August 27). Nakaz № 141 "Pro zatverdzhennia Typovoho statutu ob'ednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku ta Typovoho dohovoru vidnosyn vlasnykiv zhytlovykh i nezhytlovykh prymishchen ta upravytelia" [Order No. 141 "On approval of the Model charter of a condominium





association and the Model agreement on relations between owners of residential and non-residential premises and the manager”]. *Ofitsiyni visnyk Ukrainy*, 2004, (52), Art. 2885. [in Ukrainian]

4. Tarasevych, O. V., & Yatsenko, S. S. (2018). Ekonomiko-pravovi aspekty diialnosti reviziinoi komisii (revizora) v ob'ednanni spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku [Economic and legal aspects of the audit commission (auditor) activity in a condominium association]. *Economics and Law*, 50(2), 126–131. [in Ukrainian]

Дата першого надходження статті до видання: 21.03.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 04.04.2026