

УДК 342.9:351.84(477)

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.94.2.64>

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ В СИСТЕМІ СУБ'ЄКТІВ АДМІНІСТРАТИВНОГО ПРАВА

Сорока Л.В.,

*доктор юридичних наук, професор,
завідувач відділу аспірантури і докторантури
Науково-дослідного інституту публічного права
ORCID: 0000-0002-6979-6049
e-mail: lsoroka_kw@ukr.net*

Куркова К.М.,

*доктор юридичних наук, професор,
завідувач відділу науково-правових експертиз
та законопроектних робіт
Науково-дослідного інституту публічного права
ORCID: 0000-0002-4259-5511
e-mail: kurkova_ksenya@ukr.net*

Даниленко А.О.,

*доктор філософії в галузі права,
старший науковий співробітник
відділу проблем публічного права
Науково-дослідного інституту публічного права
ORCID: 0000-0001-8263-1364
e-mail: a_danilenko07@ukr.net*

Сорока Л.В., Куркова К.М., Даниленко А.О. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в системі суб'єктів адміністративного права.

У статті здійснено комплексний правовий аналіз місця об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) у системі суб'єктів адміністративного права. Виходячи з усталених у теорії адміністративного права критеріїв адміністративно-правової суб'єктності, автор доводить, що ОСББ не обмежується статусом приватно-правового утворення, а набуває функціонального значення суб'єкта публічного врядування на локальному рівні. Такий підхід зумовлений як зміною змісту житлового самоврядування в умовах децентралізації, так і зростанням ролі ОСББ у забезпеченні реалізації публічно значущих функцій: утримання житлової інфраструктури, гарантування безпеки, участі у муніципальних програмах, взаємодії з органами державної влади та місцевого самоврядування.

У процесі дослідження визначено основні риси адміністративно-правового статусу ОСББ: наявність внутрішньої організаційної структури з публічно значущими функціями; здатність виступати стороною в адміністративно-правових відносинах; можливість ініціювати звернення до органів влади, брати участь у процедурах публічного характеру; підзвітність і підконтрольність у межах судового контролю. Акцент зроблено на тому, що правова природа рішень загальних зборів ОСББ та органів управління має владний характер у межах спільного проживання, що дозволяє розглядати такі рішення як акти адміністративного впливу у вузькому колективному середовищі.

Судова практика, нормативні акти, а також численні приклади адміністративних ситуацій, у яких діє ОСББ (від технічного паспортизації до евакуації в умовах надзвичайного стану), підтверджують обґрунтованість включення ОСББ до системи суб'єктів адміністративного права. У статті сформульовано низку пропозицій щодо вдосконалення законодавчого регулювання цього статусу, зокрема шляхом внесення змін до Кодексу України про адміністративні правопорушення, законодавства про адміністративні послуги та процедури, а також до закону про ОСББ. Автор наголошує на необхідності нормативного визнання змішаного – приватно-публічного – характеру правового становища ОСББ у сучасній системі права України.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), адміністративне право, суб'єкти адміністративного права, публічне врядування, житлове самоврядування, адміністративна підзвітність, владні повноваження, локальні правовідносини.

Soroka L.V., Kurkova K.M., Danylenko A.O. Association of co-owners of a multi-apartment building in the system of subjects of administrative law.

The article provides a comprehensive legal analysis of the place of the association of co-owners of a multi-apartment building (ACMB) within the system of administrative law subjects. Based on the established criteria of administrative legal subjectivity in the theory of administrative law, the author argues that the ACMB is not merely a private-law entity but increasingly functions as a subject of public governance at the local level. This shift is driven by the transformation of residential self-government in the context of decentralization and the growing role of ACMBs in performing socially significant functions: maintaining housing infrastructure, ensuring safety, participating in municipal programs, and interacting with state and local authorities.

The study identifies the key features of ACMBs as administrative law entities: the presence of an internal organizational structure with publicly significant functions; the ability to act as a party in administrative legal relations; the capacity to initiate appeals to government bodies and participate in public administrative procedures; and their accountability and subordination within judicial oversight mechanisms. Special attention is given to the nature of decisions made by the general assembly and executive bodies of ACMBs, which are binding on all co-owners and thus resemble administrative acts of internal governance.

Judicial practice, regulatory frameworks, and numerous examples of administrative interaction involving ACMBs (ranging from technical certification to emergency evacuation procedures) confirm the legitimacy of including these associations within the system of administrative law subjects. The article formulates several proposals to improve the legislative regulation of their status, including amendments to the Code of Ukraine on Administrative Offenses, the laws on administrative services and procedures, and the Law of Ukraine "On Associations of Co-Owners of Multi-Apartment Buildings." The author emphasizes the necessity of normatively recognizing the mixed— private and public— legal nature of ACMBs in the contemporary Ukrainian legal system.

Key words: association of co-owners of a multi-apartment building (ACMB), administrative law, subjects of administrative law, public governance, residential self-government, administrative accountability, delegated powers, local legal relations.

Постановка проблеми. Правове становище об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) традиційно розглядається в межах приватного права як інституція, що функціонує на основі статуту, договірною волевиявленням співвласників і внутрішнього саморегулювання. Такий підхід відповідав етапу формування житлової реформи, коли ОСББ сприймалося як альтернатива традиційному державному житловому управлінню. Водночас, з розвитком інститутів публічного врядування, поширенням децентралізаційних практик та зміною ролі локальних суб'єктів у системі забезпечення життєдіяльності громади, функціональна природа ОСББ зазнала суттєвих трансформацій.

На сьогодні об'єднання співвласників виконує низку функцій, що мають ознаки публічно-правових: реалізація колективно обов'язкових рішень, участь у публічних програмах, взаємодія з органами державної влади, реагування на надзвичайні ситуації, ведення документації, що має правове значення для третіх осіб. ОСББ не лише здійснює управління спільним майном, а й стає частиною системи локального адміністрування, набуваючи рис суб'єкта адміністративно-правових відносин. Попри це, законодавство України не закріплює за ОСББ чіткого адміністративно-правового статусу. У більшості випадків такий статус формується емпірично – через практику взаємодії з органами влади, судову практику або адміністративні процедури, що ініціюються об'єднанням. У результаті виникає суперечність між фактичним виконанням ОСББ публічно значущих функцій і відсутністю їх чіткого нормативного оформлення в межах адміністративного права.

Ця правова невизначеність породжує численні проблеми: колізії у відповідальності, складнощі в реалізації адміністративних процедур, спірність правового статусу рішень органів ОСББ, відсутність чіткого процесуального статусу в адміністративному судочинстві. Відтак постає не-

обхідність наукового осмислення ролі ОСББ як суб'єкта адміністративного права та формулювання пропозицій щодо нормативного унормування його місця у публічно-правовій системі України.

Метою статті є з'ясування адміністративно-правової природи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як суб'єкта, що функціонує у сфері публічного врядування, та обґрунтування підстав для включення ОСББ до системи суб'єктів адміністративного права.

Для досягнення поставленої мети в межах дослідження передбачено виконання таких завдань:

- проаналізувати сучасний стан нормативно-правового регулювання діяльності ОСББ у контексті адміністративного права;
- виокремити ознаки, що дозволяють ідентифікувати ОСББ як суб'єкта адміністративно-правових відносин;
- охарактеризувати форми взаємодії ОСББ з органами публічної влади та участі у реалізації публічно-значущих функцій;
- узагальнити судову практику, що відображає адміністративний вимір діяльності ОСББ;
- запропонувати напрями вдосконалення законодавства з метою нормативного закріплення адміністративно-правового статусу ОСББ.

Стан опрацювання проблематики. Проблема правового статусу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку набула помітної присутності в сучасній юридичній науці. Значну увагу їй приділили Д.В. Бізонич, В.В. Бобріченко, А.І. Лига, О.В. Пефтієв, О.П. Просович, К.В. Процак, А.В. Тарасов, М.Ю. Фандеев, Т.В. Хайлова, Л.В. Яковлева, С.С. Яценко та інші.

Окрім аспектів публічної взаємодії ОСББ з органами влади розглядаються у межах досліджень з муніципальної сфери, зокрема в роботах які підготували М.О. Баймуратов, Н.В. Бочарова, Б.Я. Кофман, М.М. Войновський, І.В. Дробуш, М. Єременко, Т.М. Сегеда та інші.

Втім, слід зазначити, що на фоні високого рівня розробки проблематики суб'єктів адміністративно-правових відносин (В.Б. Авер'янов, В.М. Бевзенко, Ю.П. Битяк, С.Т. Гончарук, Т.О. Коломоєць, В.К. Колпаков, О.В. Кузьменко, Д.В. Лученко, Т.О. Мацелик, О.І. Миколенко, А.О. Селіванов, М.І. Смокович та інші) статус ОСББ практично не отримав спеціалізованого концептуального осмислення. Питання про участь ОСББ у публічному адмініструванні, його підзвітність, адміністративно-процедурну дієздатність, а також правову природу рішень органів управління залишаються фрагментарно опрацьованими.

Водночас в адміністративно-судовій практиці спостерігається зростання кількості спорів, у яких ОСББ виступає активним суб'єктом процесуальних відносин як позивач, відповідач чи ініціатор відповідних проваджень. Це свідчить про об'єктивну потребу доктринального переосмислення правової природи ОСББ у площині адміністративного права та необхідність закріплення його гібридного (приватно-публічного) правового статусу на нормативному рівні.

Виклад основного матеріалу. Упродовж тривалого часу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) сприймалося виключно як суб'єкт приватного права, що функціонує у межах договірних відносин співвласників житлової нерухомості. Таке уявлення ґрунтується на правовій природі спільної часткової власності, добровільності створення об'єднання, а також статутному характері внутрішніх процедур. Водночас із розвитком муніципального управління та посиленням публічних функцій локальних суб'єктів, зокрема в умовах децентралізації та воєнного стану, функціональний і правовий статус ОСББ набуває нових рис, які дозволяють поставити питання про включення ОСББ до системи суб'єктів адміністративного права [1, с.11].

Сутнісною передумовою такої трансформації є делегування об'єднанню низки функцій, що традиційно належать до сфери публічного адміністрування: управління спільним майном із дотриманням норм пожежної безпеки, енергетичної ефективності, санітарно-епідеміологічного захисту; прийняття рішень, які мають загальнообов'язковий характер для всіх співвласників; ведення публічної документації; взаємодія з органами виконавчої влади та місцевого самоврядування; участь у реалізації публічних програм (термомодернізація, укріття, цифровізація тощо). Отже, ОСББ набуває рис публічно значущого суб'єкта врядування, діяльність якого виходить за межі внутрішньої договірності співвласників.

Більш того, суспільне сприйняття ОСББ не обмежується статусом корпоративного утворення: воно дедалі частіше розглядається як інфраструктурний елемент місцевої спільноти, який відповідає за якість житлового середовища, доступ до критичних ресурсів, правопорядок у спільних зонах, взаємодію з правоохоронними та контролюючими органами. В такій якості ОСББ виконує функції, подібні до тих, що реалізуються органами публічного адміністрування, зокрема: вста-

новлення загальнообов'язкових норм поведінки; застосування санкцій за їх порушення; контроль за виконанням колективних рішень; підготовка та подання адміністративних звернень тощо.

Ці риси дозволяють розглядати ОСББ не лише як учасника цивільного обороту, а як суб'єкта адміністративно-правових відносин, здатного брати участь у публічному врядуванні на локальному рівні.

Аналіз чинного законодавства України [2] свідчить про наявність у ОСББ низки характеристик, які дозволяють визнати його повноцінним суб'єктом адміністративного права. Такий висновок ґрунтується на декількох критеріях, традиційно застосовуваних у доктрині адміністративного права до характеристики публічно-правових суб'єктів.

По-перше, ОСББ є організаційно оформленим утворенням, що має визначену законом структуру, органи управління та порядок прийняття рішень. Його правосуб'єктність виникає з моменту державної реєстрації, а правоздатність охоплює, серед іншого, участь у публічних правовідносинах з органами влади, постачальниками публічних послуг, контролюючими структурами. Це відповідає критерію організаційно-правової автономії, характерному для суб'єктів адміністративного права.

По-друге, ОСББ виконує низку функцій, пов'язаних із реалізацією публічного інтересу: забезпечення безпечного середовища проживання, впровадження енергетичної політики, доступ до інформації про стан будинку, облік населення, сприяння в організації цивільного захисту, охорона правопорядку в межах прибудинкової території. Багато з цих функцій мають характер адміністративних обов'язків, виконання яких покладається на ОСББ в силу закону або нормативного делегування.

По-третє, об'єднання співвласників реалізує владно-організаційні функції в межах внутрішнього управління: його рішення є обов'язковими для всіх співвласників, у тому числі тих, хто не є членами об'єднання (стаття 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). Така обов'язковість рішень у поєднанні з процедурною підзвітністю органів управління (звіти голови, правління, ревізійної комісії) свідчить про наявність юридично значущої владної ініціативи, яка є типовою для суб'єктів адміністративного права.

По-четверте, ОСББ має право подавати адміністративні звернення, скарги, ініціювати перевірки, подавати документи до органів виконавчої влади, укладати адміністративні договори. Це фактично формує адміністративно-процедурну дієздатність, що закріплена за багатьма іншими публічними суб'єктами (наприклад, комунальними підприємствами, громадськими об'єднаннями, органами самоорганізації населення).

Нарешті, ОСББ як колективний суб'єкт здатне нести юридичну відповідальність за дії або бездіяльність своїх органів управління, що призводять до порушення прав громадян, встановлених законів або рішень місцевих рад. Судова практика визнає правомірним притягнення ОСББ до відповідальності у справах щодо незаконного відключення послуг, обмеження доступу до інформації, порушення процедур скликання загальних зборів.

У сучасній правозастосовній практиці ОСББ дедалі частіше виступає суб'єктом, що активно взаємодіє з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування та іншими публічними структурами в межах адміністративно-правових процедур [3, с. 11]. Ця взаємодія має форму:

- а) подання звернень, запитів, заяв до органів місцевої влади з питань благоустрою, ремонту комунікацій, озеленення, освітлення території, доступу до бомбосховищ тощо;
- б) участі в муніципальних програмах (термомодернізації, енергозбереження, благоустрою прибудинкової території, безбар'єрності);
- в) оформлення дозвільних документів або технічних умов, погодження з Державною службою з надзвичайних ситуацій, поліцією, Державною інспекцією архітектури та містобудування;
- г) адміністративно-договірних відносин з виконавцями комунальних послуг, що супроводжуються актами, претензіями, листуванням, реєстрацією та контролем виконання з боку органів місцевого самоврядування.

Особливої уваги заслуговує участь ОСББ у публічно-адміністративних процедурах, таких як електронні звернення до ЦНАПів, повідомлення про правопорушення на території будинку, ініціація перевірок аварійного стану інженерних мереж, інформування про порушення санітарних норм, неналежне утримання ліфтів, покрівель, сходових клітин тощо.

Крім того, ОСББ часто виступає посередником між співвласниками та органами влади, здійснюючи представництво колективного інтересу перед суб'єктами владних повноважень. Така

роль не є типовою для приватно-правових утворень і вказує на вбудованість ОСББ у публічну інфраструктуру врядування на рівні громади.

Факт виконання ОСББ публічно значущих функцій логічно тягне за собою включення об'єднання до сфери адміністративного контролю. Питання про правомірність дій правління ОСББ, голови, загальних зборів усе частіше стають предметом розгляду судів адміністративної юрисдикції.

Згідно з постановою Верховного Суду у справі № 522/2977/20 (14.12.2021), порушення процедур скликання зборів та ухвалення рішень про встановлення внесків без належного інформування співвласників стало підставою для визнання такого рішення недійсним [4]. Цей випадок демонструє, що процедурна справедливість у діях ОСББ підпадає під стандарти адміністративного процесу, навіть за відсутності прямої норми у Кодексі адміністративного судочинства України [5].

У судовій практиці також визнається, що ОСББ може бути як відповідачем (у справах про доступ до технічної документації, примусове відновлення комунікацій), так і позивачем (у справах про невиконання комунальними службами зобов'язань, про відшкодування шкоди внаслідок аварій, про захист прав на прибудинкову територію).

В окремих випадках суди прямо визнають, що діяльність ОСББ має регулятивний характер щодо поведінки співвласників і підпадає під перевірку на предмет дотримання публічного порядку. Це дає підстави для висновку про те, що ОСББ виконує напіввладні функції, які потребують не лише правового оформлення, а й інституційного підконтрольного статусу.

Висновки. Проведений аналіз свідчить, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є гібридним суб'єктом правовідносин, який одночасно функціонує в межах приватного права (у сфері внутрішніх договірних відносин) та адміністративного права (у сфері публічної взаємодії, процедурної підзвітності, виконання колективно обов'язкових рішень, контролю з боку державних і муніципальних структур).

Варто підкреслити, що сучасна правова система України поки не закріпила чітко статус ОСББ як суб'єкта адміністративного права, однак правозастосовна практика, функціональний аналіз і юридична природа діяльності об'єднань дають підстави для такої кваліфікації. Включення ОСББ до переліку суб'єктів, що беруть участь в адміністративному процесі, стало би важливим кроком у напрямі нормативної визначеності та забезпечення правового захисту як для самих об'єднань, так і для їхніх членів.

На цій підставі доцільним є:

внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» із визначенням адміністративно-правових функцій ОСББ;

– законодавче врегулювання участі ОСББ в адміністративному судочинстві як позивача й відповідача з фіксацією їхніх процесуальних прав і обов'язків;

– оновлення Кодексу України про адміністративні правопорушення з урахуванням спеціального статусу ОСББ як можливого суб'єкта, потерпілого або ініціатора справи;

– унормування процедур підзвітності органів управління ОСББ перед співвласниками як складової адміністративного порядку врядування.

У результаті, ОСББ постає як структурний елемент системи суб'єктів адміністративного права, що виконує суспільно важливу функцію врядування на рівні житлового середовища, реалізуючи як публічний, так і приватний інтерес.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Бізонич Д.В. Проблеми та шляхи вдосконалення нормативно-правового забезпечення державного регулювання управління багатоквартирними будинками. *Публічне управління та митне адміністрування*, № 1 (28), 2021, с. 11-19. DOI <https://doi.org/10.32836/2310-9653-2021-1.2>.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. *Відомості Верховної Ради України*, 2002, № 10, ст.78.
3. Войновський М.М. Посилення інституційної спроможності системи місцевого самоврядування через розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків автореф. дис. канд. наук з держ. упр.: 25.00.04 Одеса, 2019. 20 с.
4. Верховний Суд. Постанова від 14 грудня 2021 р. у справі № 522/2977/20. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101901340>.

5. Колпаков В.К. Деліберативне врядування: конституційна легітимність і межі інституціоналізації. *Наукові інновації та передові технології*. 2025, № 5. С.1 661-1673. DOI: 10.52058/2786-5274-2025-5(45)-1661-1673.

Дата першого надходження рукопису до видання: 18.03.2026
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 23.04.2026
Дата публікації: 10.05.2026

© Сорока Л.В., Куркова К.М., Даниленко А.О., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0