

**ЧОРНОМОРСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ПЕТРА МОГИЛИ**

Самоуков Максим Сергійович

УДК 347.1

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ СТАТУС ОСББ

АВТОРЕФЕРАТ

роботи на здобуття освітнього ступеня «Магістр»
спеціальність 081 «Право»
освітня програма «Право»

Науковий керівник: к.ю.н., доцент
Юркова Г.В.

Рецензент: к.ю.н., доцент
Лісна І.С.

Миколаїв– 2021

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. З урахування реформ, які йдуть в житлово-комунальній сфері, одним з найкращих напрямків її реформування є започаткування інституту об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Однією з найбільш актуальних соціально-економічних проблем України є утримання наявного житлового фонду в належному стані, його ефективна експлуатація, збереження та розвиток. Технічний стан багатоквартирних житлових будинків, їх якість, ступінь комфортності проживання суттєво відстають від аналогів у розвинутих зарубіжних країнах. Відсутність системних перетворень у житлово-комунальній сфері, а також нестача чітких принципів житлової політики держави і програми підтримки фінансування галузі житлового господарства унеможливають забезпечення належного технічного обслуговування, поточного і капітального ремонту житлового фонду, а також надання населенню житлово-комунальних послуг необхідного рівня та якості.

Без впровадження ефективної системи управління житловим фондом, а також належного її нормативно-правового регулювання, ситуацію корінним чином виправити неможливо, адже саме професійне управління може забезпечити належне планування необхідних заходів, визначення джерел їх фінансування, залучення інвестицій та ефективного використання наявних ресурсів для збереження і розвитку житлового фонду України.

Саме тому, особливої актуальності в контексті зазначеного заслуговують питання правового регулювання інституту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, завданням якого є покращення утримання житлових будинків і прибудинкової території, сприяння отриманню якісних послуг, раціональне використання платежів мешканців, управління спільною власністю тощо.

На жаль, значна кількість наукових досліджень присвячених функціонуванню даного інституту, не є свідченням належного правового забезпечення галузі житлово-комунального господарства відповідними

програмами їх функціонування та розвитку. Усе вищевикладене свідчить про потребу нових наукових розробок щодо правового статусу інституту ОСББ як одного із напрямків реформування житлово-комунальної сфери.

Ступінь дослідженості теми. Особливості правового регулювання управління багатоквартирними будинками в Україні досліджували такі науковці як: Ю. Браславець, О. Гончаренко, С. Запара, Т. Молодченко, А. Науменко тощо. Європейську практику управління багатоквартирними будинками розглядали у своїх працях А. Вишневська, О. Зубко, Н. Олійник, Н. Пеліванова та інші.

Мета і завдання дослідження: визначити особливості та проблеми правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та проаналізувати можливості їх вирішення.

З метою реалізації даної мети визначені такі завдання:

- 1) дослідити історію правового регулювання об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;
- 2) визначити правові засади діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
- 3) охарактеризувати правові засади управління багатоквартирними будинками в Україні;
- 5) визначити правовий статус ОСББ та його органів управління;
- 6) проаналізувати ОСББ як учасника цивільно-правових відносин;
- 7) визначити проблемні питання правового регулювання діяльності ОСББ в Україні та досвід регулювання зарубіжних країн ;
- 8) охарактеризувати шляхи вдосконалення правового врегулювання діяльності ОСББ в Україні.

Об'єктом і предмет дослідження. Об'єкт дослідження - врегульовані чинним законодавством суспільні відносини, що виникають у процесі створення, функціонування та припинення ОСББ. Предметом дослідження є чинне законодавство, наукові праці вітчизняних та зарубіжних авторів, філософські, правові концепції права, судова практика.

Методи дослідження обрані з урахуванням мети і завдань дослідження, його об'єкта та предмета. Історико-правовий метод використано при визначенні історичних та правових засад виникнення, розвитку та становлення інституту ОСББ; статистичний – при визначенні сучасного стану функціонування інституту управління багатоквартирними будинками в Україні; формально-логічний – при визначенні понять «управління», «управитель», «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та ін.; системно-структурний і порівняльно-правовий – при проведенні теоретичного аналізу вітчизняних і зарубіжних наукових джерел з вказаної теми, та порівняння вітчизняного правового регулювання із зарубіжним досвідом щодо діяльності ОСББ.

Апробація результатів. Наукова доповідь «Особливості цивільно-правового статусу ОСББ», в якій зверталась увага на основні проблеми правового регулювання діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та можливості їх вирішення, а також звернена увага на основні недоліки законодавчого забезпечення створення та діяльності ОСББ була представлена на 23-тій Всеукраїнській щорічній науково-методичній конференції «Могилянські читання – 2020: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти». Секція: публічне право.

Публікації. Основні положення дипломної роботи викладено у 1 наукових тезах всеукраїнської конференції.

Практичне значення результатів дослідження полягає в тому, що сформульовані й аргументовані в роботі висновки та пропозиції можуть бути використані у науково-дослідній діяльності та у навчальному процесі.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел; містить 97 сторінок тексту. Список джерел включає в себе 84 найменування.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дипломної роботи, ступінь наукової розробки проблеми дослідження, визначені основна мета і конкретні завдання роботи, її об'єкт і предмет, методологічні, теоретичні та емпіричні основи.

Розділ 1 «Правова природа об'єднань співвласників багатоквартирного будинку» складається з двох підрозділів.

У *підрозділі 1.1 «Генезис правового регулювання ОСББ»* визначено та охарактеризовано наступні етапи розвитку інституту об'єднань співвласників багатоквартирного будинку до сьогодні: Стародавній Рим, Середньовіччя, початок ХХ століття, Перша світова війна, Жовтнева революція, постанова ЦВК і РНК СРСР «Про збереження житлового фонду і поліпшення житлового господарства в містах» (1937р.), постанова ЦК КП України і Ради Міністрів УРСР «Про розвиток житлового будівництва» (1957р.), Постанова Ради Міністрів СРСР «Про заходи щодо подальшого поліпшення експлуатації і ремонту житлового фонду» (1978р.), постанова Ради міністрів СРСР «Про додаткові заходи по будівництву молодіжних жилих комплексів та кооперативних жилих будинків для молоді» (1985р.), Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» (1992р.), Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (2003р.), Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (2015р.). З'ясовано тенденції розвитку ОСББ у різних регіонах України.

У *підрозділі 1.2 «Правові засади діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку»* визначено, що ОСББ є неприбутковою юридичною особою, створеною власниками квартир та приміщень будинку для поліпшення процесу використання свого майна та управління ним.

Наведено ряд переваг та можливостей, які надає мешканцям ОСББ: самостійне управління експлуатаційною сферою будинку, якість послуг та комфортне проживання населення, оперативне реагування на аварійні ситуації,

можливість створення власної управлінської структури, отримання кредитів на роботи та послуги, приватизація нежитлих приміщень лише за згоди правління ОСББ.

Розділ 2 «Правове регулювання діяльності ОСББ» містить три підрозділи.

У підрозділі 2.1 «Правові засади управління багатоквартирними будинками в Україні» висвітлюється взаємозв'язок сучасного стану сфери житлово-комунального господарства з минулим Радянського Союзу. Висвітлюються основні поняття нормативно-правових актів, які регулюють діяльність ОСББ: Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Постанова Кабінету Міністрів України № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком».

Зазначено, що найбільш ефективним способом управління багатоквартирними будинками є управління на основі договору між ОСББ та професійним управителем.

У підрозділі 2.2 «ОСББ: створення та повноваження органів управління» досліджено передбачені чинним законодавством два шляхи створення ОСББ: заснуванням його співвласниками багатоквартирного будинку та шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу. З'ясовано, що об'єднання може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Опрацьовано етапи створення ОСББ, які полягають у наступному: створення ініціативної групи; 2) формування реєстру співвласників; 3) скликання установчих зборів; 4) підготовка проекту Статуту ОСББ; 5) проведення установчих зборів; 6) проведення письмового опитування (за потреби); 7) державна реєстрація ОСББ.

Зазначено, що у більшості судових спорів ОСББ є безпосереднім позивачем у справі. Охарактеризовано функції голови ОСББ та ревізійної комісії. З'ясовано переваги створення ОСББ.

У підрозділі 2.3. «ОСББ як учасник цивільно-правових відносин» виділено особливості об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як юридичної особи. На основі нормативно-правових актів з'ясовано, що ОСББ є неприбутковою організацією, яка створюється для здійснення визначених законом функцій. Проаналізовано особливості майнової самостійності ОСББ як юридичної особи. Встановлено, що може ОСББ може укласти угоди для забезпечення потреб мешканців багатоповерхового будинку від власного імені, а від так має забезпечити належне виконання таких договорів, а в разі неналежного виконання обов'язків – нести відповідальність. Розкрито особливості фінансової звітності ОСББ: на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти, до контролюючого органу Державної податкової служби ОСББ подає звіт про використання доходів неприбуткової організації. Охарактеризовано правоздатність ОСББ під час укладання договорів, яка може бути реалізована лише за наявності багатоквартирного будинку.

Розділ 3 «Європейський досвід правового регулювання: аналіз та вдосконалення чинного законодавства України» складається з трьох підрозділів.

У підрозділі 3.1 «Проблеми правового регулювання статусу ОСББ» зазначено, що у новому Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» скасовано норму про капітальний ремонт будинку перед тим, як його мешканці створять ОСББ. Але так як близько 70 % житлового фонду потребує негайного капітального ремонту, то створення ОСББ може бути не вигідним фінансово для його співвласників. Наведено проблемні аспекти отримання кредиту на здійснення ремонту багатоквартирного будинку. Вказано на відсутність на законодавчому рівні положення про передання державою багатоповерхового будинку та комунікацій у технічно справному стані.

Охарактеризовано проблему співвідношення відповідальності ОСББ та власників квартир. З'ясовано проблемні аспекти при порушенні законодавства щодо порядку створення та реєстрації ОСББ при будівництві житла інвесторами. Вказано, що часто проблемою діяльності ОСББ стає утримання будинку за

рахунок власних коштів, а також непідготовленістю населення та складністю вибору ефективного голови правління.

У підрозділі 3.2 «Досвід ЄС щодо правового регулювання діяльності ОСББ» зазначено, що в зарубіжних країнах ОСББ відіграють головну роль у розвитку житлово-комунальної сфери. Виокремлено чотири іноземні моделі правовідносин власності на житлові приміщення та прилеглу земельну ділянку: 1) закріплення земельної ділянки всього будинку у спільній власності, тоді як квартири перебувають у приватній власності кожного члена ОСББ; 2) власність на квартиру є юридично відокремленою від власності на землю; 3) спільна власність ОСББ не лише на землю, а й на житлове приміщення, тоді як квартири безумовно перебувають у приватній власності кожного члена об'єднання; 4) поєднання окремої власності на квартиру із спільною власністю на землі та основні конструкції будівлі. Наведено приклади управління багатоквартирними будинками в країнах-членах ЄС.

У підрозділі 3.3. «Шляхи вдосконалення правового регулювання ОСББ в Україні» роз'яснено яким чином можна вирішити деякі проблемні аспекти діяльності ОСББ в Україні. Визначено, що в Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» доцільно додати норму, яка зобов'язала б державу як колишнього власника на протязі перших п'яти років з моменту створення ОСББ здійснити фінансування капітального ремонту будинків. Встановлено, що успішній діяльності ОСББ буде сприяти активізація фінансово-кредитних організацій у наданні кредитних коштів на капітальний ремонт багатоквартирних будинків ті фінансова підтримка ОСББ з боку місцевого самоврядування.

Вказано, що відсутність законодавчої процедури передачі прибудинкових територій та упорядкування процедури надання земельних ділянок об'єднанням є проблемами, які потребують нормативно-правового регулювання. З'ясовано, що також потребує вирішення проблема відсутності професійних управителів багатоквартирними будинками.

Визначено, що держава має бути зацікавлена у створенні ОСББ, адже вирішення питання управління будинком і його обслуговування збільшить зацікавленість житлово-комунальних підприємств в якості своїх послуг. Для цього слід вдосконалити питання правового та фінансового регулювання житлово-комунальної сфери, створення та діяльності ОСББ.

ВИСНОВКИ

У **висновках** роботи викладено підсумки здійсненого дослідження, наведено теоретичні узагальнення щодо наукової розробки вказаної проблеми. Вказано, що на сьогоднішній день житлово-комунальне господарство перебуває у кризовому стані. Головною причиною цього є відсутність ефективної форми управління, а також відсутність належного правового регулювання відносин в даній сфері.

Визначено, що на сьогоднішній день житлово-комунальне господарство перебуває у кризовому стані. Головною причиною цього є відсутність ефективної форми управління, а також відсутність належного правового регулювання відносин в даній сфері.

1. З'ясовано, що стан наукової розробки проблеми становлення та розвитку інституту управління багатоквартирними будинками характеризується репрезентативністю джерельної бази, яка дозволяє об'єктивно і достовірно розкрити зміст теми дослідження. Реформування законодавчої основи відбувається досить швидко, що потребує активного наукового аналізу з метою виявлення недоліків та розробки засобів їх подолання з метою вдосконалення правового регулювання управління багатоквартирними будинками, що в свою чергу свідчить про необхідність постійного наукового пошуку в даній галузі.

2. Досліджено генезис правового регулювання управління багатоквартирними будинками, в тому числі і діяльності ОСББ. З'ясовано, що на всіх історичних етапах до виходу України зі складу СРСР житлова політика держави визначалася політичною ідеологією радянської влади, в якій основним

пріоритетом було одержавлення власності. Лише з початком ринкових перетворень в незалежній Україні розпочалося становлення ринку житла, приватизація об'єктів житлового фонду, зазнала змін структура житлового фонду та форми і методи управління ним. Встановлено, що першим серйозним кроком на шляху до впровадження реальних механізмів управління багатоквартирними будинками стало прийняття Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», що регулює порядок створення та функціонування ОСББ. Визначено, що сучасний стан досліджуваної галузі потребує низки заходів з боку держави, місцевих органів виконавчої влади та самих мешканців будинків для подолання накопичених протягом багатьох років проблемних питань з утримання та збереження житлового фонду, зокрема удосконалення нормативно-правової бази у сфері житлово-комунального господарства, запровадження нових форм управління житловим фондом шляхом створення ефективного власника житла, стимулювання населення для участі у проведенні заходів з енергозбереження у житлових будинках тощо.

3. З'ясовано, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є тим механізмом, за допомогою якого забезпечуються права та захищаються інтереси власників житлового та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, а також забезпечується можливість спільного володіння, користування та здійснення управління будинком загалом.

4. Виокремлено наступні форми управління багатоквартирними будинками: 1) управління багатоквартирним будинком безпосередньо співвласниками; 2) управління за допомогою управителя, обраним за рішенням співвласників; 3) управління за допомогою об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Визначено, що найбільш ефективним способом управління багатоквартирними будинками є управління на основі договору між об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку та професійним управителем.

5. Охарактеризовано наступні переваги ОСББ як форми управління багатоквартирним будинком: є зручною як для великих, так і для невеликих багатоквартирних будинків; повна самостійність у прийнятті рішень про розміри

платежів на утримання будинків та про витрачання коштів ОСББ на ремонт будинку, благоустрій прибудинкової території тощо; можливість трудового внеску мешканців (обрання до органів управління, голосування на загальних зборах тощо); через неприбутковий характер діяльності ОСББ не сплачує податки, що зменшує витрати мешканців будинку; можливість отримання цільових коштів різноманітних програм, грантів та залучення додаткових коштів за рахунок надання в оренду об'єктів спільної власності; самостійність у виборі експлуатаційної організації для обслуговування будинку; прозорість фінансово-господарської діяльності ОСББ, оскільки кожен з членів об'єднання самостійно або за допомогою ревізійної комісії має можливість контролювати надходження та витрачання коштів; підвищення якості житлово-комунальних послуг.

6. Визначено, що ОСББ є нова для нашої країни організаційно-правова форма господарювання та створюється як юридична особа власниками квартир та приміщень будинку для поліпшення процесів використання свого майна та управління ним. З'ясовано, що ОСББ насамперед характеризується неприбутковим характером діяльності, про що свідчить мета його створення, а саме: забезпечення і захист прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

7. Виокремлено наступні проблеми правового регулювання діяльності ОСББ як однієї з форм управління багатоквартирними будинками: 1) відсутність на законодавчому рівні положень про те, що держава, як колишній власник багатоквартирних будинків має проводити фінансування капітального ремонту будинків та прибудинкової території, що в свою чергу призводить до того, що більшість таких будинків перебувають у технічно несправному стані; 2) відсутність чітко визначених положень щодо відносин, за які має наставати відповідальність ОСББ; 3) проблема щодо власності на землю – прибудинкову територію ОСББ, а саме – відсутність механізму передачі у власність або постійне користування ОСББ цієї землі; 4) відсутність фінансової підтримки з

боку органів місцевого самоврядування; 5) проблеми, що виникають під час будівництва житла інвесторами, які самостійно реєструють ОСББ; 5) здійснення управління багатоквартирними будинками на не професійній основі; 6) невирішеність на законодавчому рівні питання підрахунку голосів під час створення ОСББ та хто володіє правом голосу на установчих зборах тощо.

8. Встановлено, що процес створення ОСББ в зарубіжних країнах, сприяв створенню нових форм господарювання житловою нерухомістю, підвищенню якості житлово-комунальних послуг, наданих населенню, захисту інтересів прав власників нерухомого майна. З'ясовано, що для України є досить важливим, насамперед, досвід колишніх європейських соціалістичних країн та країн колишнього Радянського Союзу, які на початок 90-х років мали подібні проблеми в житлово-комунальній сфері та упродовж наступних десятиліть досягли великих успіхів під час реформування житлово-комунального господарства та підвищенні якості наданих комунальних послуг, при цьому реформи були підкріплені змінами в законодавстві цих країн. Визначено, що в деяких країнах також є певні проблеми діяльності об'єднань, а саме: невисока активність суспільства до вирішення спільних проблем, безвідповідальне відношення за спільне використання приміщень та інфраструктури та невдоволення членів ОСББ якістю наданих комунальних послуг тощо.

9. Запропоновано наступні напрямки вдосконалення нормативно-правового врегулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні: 1) додати до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» норму, яка зобов'язала б державу як колишнього власника на протязі перших п'яти років з моменту створення ОСББ здійснити фінансування капітального ремонту будинків; 2) з метою позбавити інвестора можливості створення фіктивних ОСББ, які суперечать волі власникам квартир, в законодавстві внести доповнення щодо можливості створення ОСББ лише за наявності документів, що підтверджують право власності на придбану квартиру (копія договору купівлі-продажу) та за наявності протоколу загальних зборів всіх власників придбаних квартир, які повинні бути вказані поіменно із зазначенням

прізвища, ім'я та скріплені власним підписом; 3) запровадити на законодавчому рівні механізм передачі прибудинкових територій об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку; 4) з метою запровадження управління багатоквартирними будинками на професійній основі слід додати норму, яка б зобов'язувала управителів отримувати певні сертифікати або ліцензії для здійснення такої діяльності; 5) чітко визначити на законодавчому рівні коло суб'єктів, які мають право голосу на установчих зборах ОСББ; 6) додати до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» положення про права та обов'язки голови правління ОСББ, а саме, що стосується його обрання, представництва в органах місцевого самоврядування та органах судової та виконавчої влади, повноважень щодо підпису договорів та відповідальності як керівника юридичної особи; 6) визначити в нормативно-правових актах положення, які б зобов'язували органи місцевого самоврядування надавати фінансову допомогу, а саме: надавати допомогу у виготовленні втраченої технічної документації на багатоквартирні житлові будинки, в яких створено ОСББ; виготовленні землепорядної документації на прибудинкову територію ОСББ; співфінансуванні першого капітального ремонту житлового будинку після створення в ньому ОСББ; сприянні залученню коштів державного, обласного бюджетів, кредитних коштів державних банків та грантів тощо.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ

1. Самоуков М. С. Особливості цивільно-правового статусу ОСББ. *Могілянські читання – 2020: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти* : Сучасні тенденції розбудови правової держави в Україні та світі : матеріали ХХІІІ Всеукраїнської наук.-метод. конф. (Миколаїв, 14 лист. 2020 р.). Миколаїв : Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2020.

АНОТАЦІЯ

Самоуков М.С. Цивільно-правовий статус ОСББ. – Робота на здобуття освітнього ступеня «Магістр» за спеціальністю 081 «Право». – Чорноморський національний університет імені Петра Могили, Миколаїв, 2021.

Дипломну роботу присвячено дослідженню особливостей цивільно-правового статусу об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Розкрито поняття та особливості об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Визначено правові засади діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Охарактеризовано правові засади управління багатоквартирними будинками в Україні. Визначено правовий статус ОСББ та його органів управління. Проаналізовано ОСББ як учасника цивільно-правових відносин. Визначено проблемні питання правового регулювання діяльності ОСББ в Україні та досвід регулювання зарубіжних країн. Охарактеризовано шляхи вдосконалення правового врегулювання діяльності ОСББ в Україні.

***Ключові слова:** об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, цивільно-правовий статус, правове регулювання, фінансово-господарська діяльність, житлово-комунальна сфера, житловий фонд, житлово-комунальне підприємство, спільне майно, земельна ділянка, нежитлове приміщення.*

SUMMARY

Samoukov M.S. Civil-law status of association of co-owners of an apartment building. – Thesis for a Master's degree in speciality 081 «Law». – Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2021.

Thesis is devoted to investigation of features of civil-law status of an Association of co-owners of an apartment building. The Concept and Features of an Association of co-owners of an apartment building are revealed. The Legal principles of activity of an Association of co-owners of an apartment building and are determined. The Legal basis of management of apartment buildings is characterised. Legal Status of an Association

of of co-owners of an apartment building and its governing bodies are determined. An Association of co-owners of an apartment building as a member of civil-law relations is analyzed. Problematic issues of legal regulation of activity of the Association of co-owners of an apartment building in Ukraine and the experience of regulation in foreign countries. The ways to improve legal regulation of activity of the Association of co-owners of an apartment building in Ukraine are characterised .

Keywords: *Association of Co-owners of an Apartment Building, Civil-law Status, Legal Regulation, Financial and Economic Activities, Housing and Communal Services, Housing Fund, Housing and Communal Services Enterprise, Common Property, Land Plot, Non-residential Premises.*