

КАЦЮБА К. В.,
асистент кафедри цивільного права № 1
(Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого)

УДК 347.19

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ ЯК ВИД НЕПІДПРИЄМНИЦЬКИХ ТОВАРИСТВ

Автор звертає увагу на специфіку правового регулювання непідприємницьких товариств, зокрема об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Наголошується, що це непідприємницьке товариство повинно створюватися заради досягнення певної мети та наділяється спеціальною правоздатністю. Проаналізовано наукову літературу та запропоновано власне бачення зазначеної проблематики.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків; ОСББ; непідприємницькі товариства; правосуб'єктність непідприємницьких товариств.

Автор обращает внимание на специфику правового регулирования непредпринимательских товариществ, в частности объединений собственников многоквартирных домов. Подчеркивается, что это непредпринимательское товарищество должно создаваться для достижения определенной цели и наделяется специальной правоспособностью. Проанализирована научная литература и предложено собственное видение данной проблематики.

Ключевые слова: объединение собственников многоквартирных домов; ОСМД; непредпринимательские товарищества; правосубъектность непредпринимательских товариществ.

The author draws attention to the specific of legal regulation of non-companies, including condominiums. It is noted that this Non-Commercial Society should be created for a particular purpose and endowed with a special capacity. Analysis of scientific literature and propose their own vision of that issue.

Key words: condominiums, non-profit organizations, rights and duties of non-profit organizations.

Вступ. У сучасних умовах стрімкого реформування цивільного законодавства з'являються все нові та нові зручні форми об'єднання громадян з метою реалізації своїх прав, діяльність яких спрямована на досягнення соціальних благ. Основою досліджень названих об'єднань громадян стають правові положення, закладені вченими-цивілістами, про окремі організаційно-правові форми цих непідприємницьких організацій та регламентацію їх діяльності.

Відомо, що однією із форм задоволення житлових проблем громадян стали такі непідприємницькі товариства як об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), правове положення яких закріплено в однойменному Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон) [1]. Чинне законодавство, що регулює їх правовий статус, має колізії, що породжують проблеми в практиці правозастосування.

Дослідженню окремих питань правового статусу непідприємницьких товариств, у тому числі ОСББ, було приділено увагу в працях І.М. Кучеренко, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.І. Жукова, В.В. Кочина, Т.М. Монтян та багатьох інших, що підкреслює актуальність теми дослідження та наявність проблем.

Постановка завдання. Метою статті є виявлення протиріч у чинному законодавстві України та шляхи їх усунення. Актуальність обраної теми полягає в наявності неузгодженості в термінологічній базі, відсутності правового регулювання спеціального характеру правоздатності ОСББ.

Результати дослідження. На сучасному етапі розвитку нашої країни правовий режим ОСББ недостатньо досліджений, хоча і затребуваний в суспільстві. ОСББ слід розглядати як здійснення управління на найнижчому рівні, а саме на рівні будинку, а для цивілістики актуальними стають питання, що виникають при створенні та діяльності цього непідприємницького товариства як форми реалізації громадян на свободу об'єднання, регламентованої ст. 36 Конституції України [2].

Поняття «непідприємницьке товариство» в Україні з'явилося нещодавно, а в іноземній англійській правовій літературі такі організації відомі давно й іменуються «non-profit organization» чи «non-profit corporation», що означає неприбутковий характер їх діяльності. Зокрема в США, де законодавство складається з двох рівнів – федерального та законодавства штатів, «non-profit corporation» визначені як група, створена для будь якої мети, окрім отримання прибутку, в якій жодна частина прибутку не може бути



розподілена між її учасниками, директорами чи службовцями [3, с. 208-209]. Можна зробити висновок, що відповідно до трактування іноземного законодавства, основним призначенням невідприємницьких товариств є створення соціальних благ шляхом неприбуткової діяльності.

В Цивільному кодексі України (далі – ЦК) в ст. 85 невідприємницькими визнаються товариства, які не мають на меті одержання прибутку для його наступного розподілу між учасниками. Щодо особливостей правового статусу окремих видів невідприємницьких товариств, то ЦК відсилає до положень спеціального законодавства, яким і є Закон щодо досліджуваних у статті суб'єктів.

ЦК класифікує юридичні особи приватного права – товариства на два види: підприємницькі та невідприємницькі. Критерієм відмежування цих юридичних осіб є те, що головною метою підприємницьких товариств є отримання прибутку та подальший його розподіл між учасниками товариства, разом із тим і невідприємницьким товариствам дозволяється поряд зі своєю основною діяльністю здійснювати підприємницьку діяльність. На відміну від підприємницьких товариств, останні повинні використовувати отриманий прибуток для забезпечення основної своєї діяльності та сприяння досягненню мети, заради якої вони були створені [4, с. 127].

Говорячи про різновиди організаційно-правових форм невідприємницьких юридичних осіб, слід, перш за все, визначитися з названою дефініцією. **Організаційно-правовою формою юридичної особи** є сукупність конкретних ознак, що об'єктивно виділяються у системі загальних ознак юридичної особи та суттєво відрізняють цю групу юридичних осіб від всіх інших [5, с. 134]. Якщо ж хоча б одна з ознак юридичної особи виділяє її з числа інших, то йдеться про самостійну організаційно-правову форму юридичної особи. Інакше йдеться про окремі види організацій в межах однієї організаційно-правової форми [6, с. 145].

Щодо видів невідприємницьких товариств, то ЦК не містить вичерпного переліку, що пояснюється дотриманням права на свободу об'єднання, відсилаючи щодо певних видів невідприємницьких товариств до положень спеціального законодавства, в тому числі й до вищезазваного Закону. Різноманіття організаційно-правових форм невідприємницьких юридичних осіб прямо залежить від певної мети, заради якої вона створюється. Як зазначалося в науковій літературі, правова природа невідприємницьких юридичних осіб не однорідна. Одні з них створюються та функціонують заради надання економічних благ третім особам, які не є учасниками самої невідприємницької особи (установи, фонди), інші задля задоволення потреб перш за все самих учасників невідприємницької юридичної особи (громадські об'єднання, ОСББ).

На думку вчених, є досить невдалим визначення в Законі дефініції «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», що не є науковим визначенням [7, с. 37]. До того ж, говорячи про «об'єднання», ми аж ніяк не сприймаємо його як суб'єкта цивільних правовідносин. Згідно з тлумаченням В. Даля, під «об'єднанням» розуміють дію за дієсловом «об'єднувати», що означає «поєднувати, приводити до єдності, до одного, узгоджувати, узагальнювати» [8, с. 635].

Слушною є думка, з якою погоджується автор, що саме термін «товариство», запропонований в ЦК, необхідно застосовувати до цих суб'єктів цивільних правовідносин, який посідає логічне місце в цивільному законодавстві України [7, с. 38]. Виникає питання, чому законодавець класифікував в ЦК єдину організаційно-правову форму невідприємницьких юридичних осіб – товариство, а в спеціалізованому нормативному акті вже оперує іншими поняттями – «об'єднання», вносячи колізію в чинне законодавство.

Шляхом подолання цієї колізії є узгодження законодавства, що регулює діяльність цих невідприємницьких юридичних осіб. А саме закріплення у спеціалізованому нормативному акті поняття «Товариство співвласників багатоквартирного будинку» замість закріпленого «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» сьогодні.

Слід звернути увагу на те, що в ЦК всі юридичні особи наділяються загальною правоздатністю, включаючи і невідприємницькі товариства, тобто законодавець взагалі не застосовує таке поняття як спеціальна правоздатність. Це є неправильним, бо не лише невідприємницькі, а й окремі види підприємницьких товариств в сучасних умовах наділяються нею.

Питання про зміст спеціальної правоздатності невідприємницьких товариств є дискусійним. Традиційно в доктрині цивільного права принцип спеціальної правосуб'єктності полягає в тому, що юридичні особи, які наділяються нею, можуть здійснювати тільки ті юридичні дії, які відповідають меті їх діяльності, що передбачена в статуті або іншому установчому документі, та нести пов'язані з цією діяльністю обов'язки.

При розмежуванні підприємницьких та невідприємницьких товариств повинно йтися не про мету діяльності товариства, а все ж таки про мету його створення. Якщо підприємницьке товариство створюється для отримання прибутку, то метою створення невідприємницького товариства є досягнення соціальних, культурних, освітніх, благодійних, наукових та інших суспільно-корисних цілей.

ОСББ називають по різному: і громадською організацією, й органом самоорганізації населення, й альтернативною ЖЕКУ. Насправді ОСББ – це єдиний механізм, за допомогою якого власники приміщень у багатоквартирному будинку можуть спільно володіти, користуватися і здійснювати управління будинком загалом. Відповідно до Закону, **ОСББ** – це неприбуткова юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна (ст. 1 Закону) [1].



Метою створення ОСББ є забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного й загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством і статутними документами. Предмет діяльності може бути визначений як здійснення функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання (ст. 4 Закону) [1].

Отже, доцільно було б закріпити не тільки в науці, а й у законодавстві спеціальну правоздатність не-підприємницьких товариств, щоб це їх відокремлювало від підприємницьких. Особливо це стане в нагоді в тих випадках, коли є бажання займатись підприємницькою діяльністю, що не заборонено чинним законодавством, щоб уникнути зловживань з їх боку.

Непідприємницькі товариства повинні наділятися правом здійснення підприємницької діяльності за умови її служіння досягненню основних цілей, заради яких вони створені, і відповідності цим цілям. Отже, підприємницька діяльність повинна носити для них допоміжний характер. Однак для них за необхідне на законодавчому рівні встановити пряму заборону розподілення отриманого прибутку між учасниками. Весь прибуток непідприємницького товариства повинен бути спрямований винятково на досягнення суспільно корисних цілей, закріплених в установчих документах. На думку автора, таку заборону доцільно поширити на будь-які надходження, що отримує непідприємницьке товариство.

В юридичній літературі заборона розподілу прибутку сприймається більшістю авторів як єдина чітка ознака непідприємницької організації. Здебільшого вчені вважають, що практично єдиною ознакою, яка відокремлює непідприємницькі організації від підприємницьких, залишається заборона розподілу прибутку між учасниками непідприємницької організації [9, с. 137-138]. Здебільшого установлення такої заборони представляється необхідним, тому що на практиці не завжди вдається знайти оптимальне співвідношення властиво непідприємницькій і підприємницькій діяльності в межах однієї організації. У той же час підприємницька діяльність стає настільки необхідною як єдина можливість існування непідприємницької організації, що основна мета створення останньої відходить, так би мовити, на другий план. В умовах сьогодення законодавець повинен забезпечити такий правовий режим діяльності непідприємницьких організацій, при якому неминуче ведення підприємницької діяльності не перетвориться в самоціль.

Як довів закордонний досвід, саме заборона розподіляти отриманий прибуток між учасниками юридичної особи є найвпливовішим способом відсікання непідприємницьких організацій від професійного бізнесу [10, с. 172-173]. Це твердження має право на життя лише за умови його чіткої реалізації на практиці й надалі в нормотворчості. Сьогодні, на жаль, ми можемо констатувати зворотну ситуацію – розглянутий критерій застосовується законодавцем непослідовно. Йдеться про численні винятки із загального правила, що допускають право непідприємницьких організацій тих або інших організаційно-правових форм яким-небудь способом розподіляти отриманий прибуток між учасниками (засновниками, членами).

Слід відмітити, що законодавцем у ст. 85 ЦК при формулюванні ознак непідприємницьких організацій не було враховано, що така організація може одержувати матеріальні надходження не тільки у вигляді прибутку як результату підприємницької діяльності, але й у вигляді інших матеріальних надходжень, які не можна вважати прибутком. Маються на увазі членські і вступні внески засновників та учасників організації, благодійні пожертвування, інші цільові надходження на утримання організації. Заборона розподілу прибутку, визначаючи режим тих доходів, які становлять прибуток непідприємницької організації, не охоплює також їх істотної частини. У зв'язку із чим при розмежуванні підприємницьких та непідприємницьких організацій необхідно вказувати не на заборону розподілу між учасниками прибутку, а на заборону розподілу доходу, одержуваного організацією.

Заборона розподілу прибутку (доходу) між учасниками непідприємницьких організацій у ЦК є, на погляд автора, обов'язковою основоположною ознакою непідприємницького характеру діяльності цієї юридичної особи. Отже, закріплення за тим або іншим видом організації права на розподіл прибутку в якій-небудь формі повинне виключати їх із числа непідприємницьких. Відповідно, непідприємницькі організації зобов'язані весь свій дохід направляти тільки на досягнення мети їхнього створення. У такий же спосіб повинно використовуватися майно непідприємницької організації й у випадку її ліквідації. У тих випадках, коли участь у непідприємницькій організації припускає внесення крім членських грошових внесків і якого-небудь майна, необхідно закріпити в законодавстві можливість організації повернути внесені майно або оплатити його вартість при виході учасника з її складу. Це є безперечною ознакою непідприємницького статусу цієї непідприємницької організації, тому що не тягне можливості збільшення вартості майна її учасника (засновника).

Закон визначає такі види діяльності об'єднання: керування, обслуговування, експлуатація й ремонт нерухомого майна в об'єднанні; будівництво додаткових приміщень та об'єктів спільного майна об'єднання; здача в оренду, в найом або продаж нерухомого майна, що входить до складу об'єднання й перебуває у власності товариства, що фактично можна також віднести до господарської діяльності даної особи.



Дійсно, не будь-яка діяльність юридичної особи, спрямована на одержання прибутку, є підприємницькою, а тільки господарська. У той же час спрямованість на одержання прибутку як основна мета підприємницької діяльності виділяє останню з більш широкого визначення поняття господарської діяльності як діяльності з виробництва та реалізації матеріальних благ. Причому під матеріальними благами розуміються не тільки товари, але й результати робіт і надання послуг, оскільки такі результати також мають товарну форму.

Виходячи з норм чинного законодавства, що регулює правовий статус непідприємницьких організацій в Україні, господарська діяльність таких організацій – це не лише активна економічна діяльність, тобто діяльність з виробництва та реалізації товарів, робіт, послуг, а й пасивна – розміщення коштів у кредитні організації, передача майна в оренду й інші дії щодо розпорядження майном, у тому числі шляхом внесення до статутних (складених) капіталів організацій тощо, тобто будь-яка діяльність з розпорядження своїм майном. Питання в тому, наскільки таке розуміння господарської діяльності співвідноситься з поняттям підприємницької. У цілому побудова системи господарської діяльності непідприємницьких організацій визначається спеціальним характером правоздатності.

Критерії визначення відповідності або невідповідності тієї або іншої діяльності цілям створення непідприємницької організації законодавчо не встановлені. Очевидно, що відповідними цілями створення непідприємницької організації є, насамперед, діяльність, яка цю мету безпосередньо реалізує. Для визначення такої діяльності непідприємницької організації в законодавстві використовується термін «основна діяльність», мається на увазі статутна діяльність.

ОСББ може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто є власниками квартир чи нежитлових приміщень, які приватизували чи придбали у власність, а також власника будинку або його уповноваженої особи. Разом із тим, у ст. 28 Закону зазначається, що об'єднання ліквідується у разі придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі [1]. У зв'язку з цим постає питання: ОСББ створюється з одного будинку чи до його складу можуть входити декілька будинків?

Законодавець займає позицію, що в одному житловому комплексі не може бути більше одного ОСББ, разом із тим не встановлюючи жодної заборони входити до складу ОСББ декільком будинкам. Поняття «житловий комплекс» закріплено в ст. 1 Закону як «єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом зі спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс» [1].

Проаналізувавши це визначення, можна дійти висновку, що до складу єдиного житлового комплексу можна віднести і два окремі будинки, якщо вони мають спільну земельну ділянку, споруди та інженерні мережі, які забезпечують функціонування обох будинків. Наприклад, два чи більше будинки мають спільну котельню, мережі, дитячий майданчик тощо. У такій ситуації «відокремити» від одного з будинків котельню, мережі неможливо, оскільки кожен із будинків є «цілісним майновим комплексом» із відповідною ділянкою, спорудами і мережами, які змушують і самі будинки розглядати як складові єдиного житлового комплексу. Таким чином, якщо два будинки входять до єдиного житлового комплексу, то можна створити лише одне ОСББ, яке повинне об'єднати власників в обох будинках.

Непрямым підтвердженням тому, що членами одного ОСББ можуть бути власники квартир у різних будинках, є і положення ст. 7 Закону, яке вимагає в статуті об'єднання визначати, зокрема, підстави та порядок злиття об'єднання. Отже, якщо закон допускає можливість злиття двох ОСББ, вже існуючих у двох будинках, то логічним є визнати, що ОСББ може об'єднувати власників приміщень більше ніж одного будинку [1].

Насправді на практиці зустрічаються об'єднання двох або більше будинків. У зв'язку з чим виникає така проблема: члени ОСББ не мають прямого впливу на діяльність об'єднання та не можуть здійснювати контроль, крім цього з боку керуючого (особи, яка здійснює управління справами об'єднання) та голови правління є більше можливостей самовільно управляти, легковажно витрачати кошти та інші ресурси, при цьому не радитися з членами ОСББ (власниками квартир, жилих та нежилих приміщень), всупереч їх волі встановлювати на власний розсуд тарифи за квартплату, а також здійснювати інші дії, які суперечать інтересам не тільки членів ОСББ, а й самої юридичної особи.

Висновки. Таким чином, можна зробити висновок про необхідність узгодження таких норм права. У спеціалізованому нормативному акті необхідно слідувати визначенню поняття «Товариство співвласників багатоквартирного будинку», замість закріпленого «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» сьогодні. Виходячи зі специфіки досліджуваного об'єкту, закріпити спеціальний характер правоздатності ОСББ як непідприємницького товариства, щоб це відокремлювало ці непідприємницькі товариства від підприємницьких та не допускало зловживань з їх боку. На законодавчому рівні закріпити положення про те, що ОСББ може створюватися в житловому комплексі зі складу не більше двох багатоквартирних будинків. Це стане значною допомогою не лише у формуванні уявлення про непідприємницькі товариства, а також можливість уникнення проблем у правозастосовній діяльності.



Список використаних джерел:

1. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (Зі змінами, внесеними згідно із Законом № 3053-IV (3053-15) від 03.11.2005). – Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2002. – № 10. – Ст. 78.; 2006. – № 4. – Ст. 60.
2. Конституція України від 28.06.1996 року. – Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. – № 30. – Ст. 141.
3. Козлова Н.В. Понятие и сущность юридического лица. Очерк истории и теории: Учебное пособие. – М.: «Статут», 2003. – 318 с.
4. Медведева Л., Гончарова Н. Зміни в законодавстві щодо організаційно-правових форм юридичних осіб // Право України. – 2004. – № 4. – С. 127.
5. Цивільне право України: Підручник: У 2 т. / Борисова В.І. (кер. авт. кол.), Баранова Л.М., Жилінкова І.В. та ін.; За заг. ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Т. 1. – 480 с.
6. Гражданское право. Часть 1. Учебник / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – М.: Издательство ТЕИС, 1996. – 552 с.
7. Жуков В.І. Цивільний кодекс України та проект нового Житлового кодексу України: заплановані колізії норм // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті Василя Пилиповича Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства», 25 лютого 2011 р. / Відповідальний за випуск проф. Борисова В.І.; Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». – Х.: Кроссрод, 2011. – С. 35-44.
8. Даль В. Толковый словарь живого великорусского языка: В 4т. – М.: Рус. яз., 2000. – Т. 2: И – О. – 2000. – 779 с.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) // Под редакцией Садикова О.Н. – М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ-ИНФРА, 2003. – 778 с.
10. Гражданское право. Том 1. Учебник. Издание пятое, переработанное и дополненное / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «ПБОЮЛ Л.В. Рожников», 2001. – 632 с.

КОЖЕВНИКОВА В. О.,
доцент кафедри охорони
інтелектуальної власності,
цивільно-правових дисциплін
(Харківський національний
університет внутрішніх справ)

УДК 347.61/.64

ПІДХОДИ ДО КЛАСИФІКАЦІЇ ФІЗИЧНИХ ОСІБ, СУБ'ЄКТІВ СІМЕЙНИХ ПРАВОВІДНОСИН

У статті досліджується проблематика доктринального підходу до класифікації фізичних осіб, суб'єктів сімейних правовідносин. На основі порівняльно-правового аналізу радянської та сучасної доктрини автор дає власну оцінку правовому підходу до проблематики класифікації фізичних осіб як суб'єктів сімейних правовідносин.

Ключові слова: класифікація, фізична особа, сімейні правовідносини, правова доктрина, суб'єкт.

В статье исследуется проблематика доктринального подхода к классификации физических лиц, которые являются субъектами семейных правоотношений. На основании сравнительно-правового анализа советской и современной доктрины автор дает собственную оценку правовому подходу к проблематике классификации физических лиц как субъектов семейных правоотношений.

Ключевые слова: классификация, физическое лицо, семейные правоотношения, правовая доктрина, субъект.

The article is devoted to agenda of the doctrinal approach to the classification of the physical bodies that are the subjects of the family legal relationships. On the ground of the comparative juridical analysis of the soviet and the modern doctrine, the author gives the own rating to the legal approach to the range of problems of the classification of the physical bodies as the subjects of the family legal relationships.

Key words: classification, physical body, family legal relationships, legal doctrine, subject.

