

ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВОВОГО СТАНОВИЩА ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

THE PROBLEM OF DETERMINING THE LEGAL STATUS OF ASSOCIATION CO-OWNERS OF APARTMENT BUILDINGS

Браславець Ю.Ю.,

*старший викладач кафедри правового регулювання економіки
Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця*

Для визначення правового статусу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку необхідно розкрити основні ознаки та особливості об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». До таких ознак належать організаційна єдність, майнова самостійність, юридична особа.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, правовий статус, ознаки юридичної особи, житлово-комунальні послуги.

Для определения правового статуса объединения совладельцев многоквартирного дома необходимо раскрыть основные признаки и особенности объединения совладельцев многоквартирного дома в соответствии с Законом Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома». К таким признакам относятся организационное единство, имущественная самостоятельность, юридическое лицо.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома, правовой статус, признаки юридического лица, жилищно-коммунальные услуги.

To determine the legal status of the association of co-owners of apartment buildings need to open the main features and characteristics of associations of co-owners of an apartment building, according to the Law of Ukraine "On the unification of co-owners of an apartment building". These characteristics include organizational unity, property independence, a legal entity.

Key words: association of co-owners of an apartment building, legal status, signs of a legal entity, utility services.

Житлово-комунальні послуги, які за своєю суттю є одними з найважливіших завдань держави, нині потребують негайного реформування. Підвищення комунальних платежів на житлово-комунальні послуги не гарантує поліпшення якості цих послуг та не вирішує питань, які гостро стоять перед житлово-комунальним господарством.

Житлово-комунальні відносини, які виникають у суспільстві, регулюються сьогодні поширеною законодавчою базою, однак під час застосування її на практиці виникають численні проблеми, що перешкоджають реалізувати на правильному правовому рівні діяльність суб'єктів, які надають житлово-комунальні послуги.

Це пов'язано з тим, що в Україні є багато нормативно-правових актів, які регулюють такі відносини, причому вони є досить суперечливими та взаємовиключними. На нашу думку, це зумовлює виникнення багатьох проблем у споживачів. Прийнятий Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [1] не є винятком щодо того, що деякі його положення є досить суперечливими й не до кінця врегульованими.

Тому виникає питання про визначення правового становища об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та особливостей врегулювання відносин із постачальниками (надавачами) послуг.

Варто зазначити, що поняття «правове становище» в юридичній літературі визначається в різних термінологічних сполученнях, таких як «правове положення», «правовий статус». На думку А.Г. Бережнова, правовий статус – серцевина нормативного вираження основних принципів взаємодії між особою та державою [2]. На переконання С.С. Алексєєва, до категорії «правий статус» необхідно включати не всі, а лише конституційні права й обов'язки, що визначають зміст правосуб'єктності та є невід'ємними від особистості [3]. У свою чергу В.А. Тархов і С.С. Братусь розглядають категорію «правовий статус» як загальну характеристику будь-якого суб'єкта права, включаючи до неї всю сукупність суб'єктивних прав і свобод [4]. Як бачимо, загальною ознакою категорії «правовий статус» виступає сукупність прав, свобод та обов'язків особи.

Розглядаючи поняття правового статусу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), зауважимо, що в науковому дослідженні цивільно-правовий статус ОСББ майже не стає предметом вивчення, залишаючись поза увагою.

Аналізуючи нормативно правові акти, правові доктрини та практику з питань діяльності ОСББ, а саме Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [5], можемо констатувати, що проблеми й прогалини в чинному законодавстві, яке регулює відносини ОСББ та власників квартир, пов'язуються з встановленням порядку щодо врегулювання й умови функціонування ОСББ. Також виникають проблеми щодо особливостей правового статусу ОСББ як юридичної особи приватного права та надавачів послуг і споживачів житлово-комунальних послуг.

Важливим аспектом дослідження правового становища ОСББ є вивчення його характерних ознак як юридичної особи. У юридичній науці існує позиція, відповідно до якої юридична особа приватного права створюється за ініціативою приватних осіб на підставі приватноправового акта для задоволення приватного інтересу, насамперед її засновників чи учасників.

Статтею 385 Цивільного кодексу України передбачається право власників житлових будинків створювати відповідні об'єднання, які забезпечують експлуатацію житла [6]. Таким об'єднанням в Україні виступає ОСББ. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – ЗУ «Про ОСББ») ОСББ визнається юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання й використання неподільного та загального майна. Згідно з положеннями ЗУ «Про ОСББ» ОСББ визначається як юридична особа, якій притаманні ознаки, що характеризують її як суб'єкта цивільно-правових відносин, яка діє в житлово-комунальній сфері. Можна навести думку Є.О. Суханова, який зазначив, що юридична особа є категорією цивільного права, створеною для задоволення певних реальних потреб майнового

(цивільного) обороту [7]. Відповідно до правового положення юридична особа не може укладати ОСББ від власного імені, у тому числі й щодо надання послуг, а тому постає питання відповідальності ОСББ перед власниками квартир у разі надання неякісних послуг. А також виникає питання щодо легітимності цих договорів на надання послуг тепло-, водо- й газозабезпечення.

Розглянувши ознаки та особливості ОСББ, можемо сказати, що не виникає проблем під час дослідження й визначення правового статусу ОСББ. Однак, аналізуючи наукові дослідження та законодавство, ми можемо стверджувати, що законодавець залишив поза увагою низку важливих питань, які потребують правового вдосконалення, у тому числі щодо порядку укладення договорів між постачальниками послуг та споживачами.

З'ясовуючи організаційну єдність ОСББ як юридичну особу, яка полягає у визначенні цілей і завдань, у встановленні внутрішньої структури, компетенції органів та порядку їх функціонування, варто наголосити, що організаційна єдність ОСББ закріплюється в статуті. Так, відповідно до ст. 10 ЗУ «Про ОСББ» органами управління ОСББ є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання. Тому постає питання порядку створення й легітимності ОСББ, що створюється 50% власників квартир, які були присутні на загальних зборах.

Далі варто розкрити майнову самостійність, визнану за юридичною особою здатність набувати майно, яке буде відокремлене від майна інших осіб, насамперед засновників. Особливістю ОСББ є те, що воно, по-перше, має відокремлене майно, тобто майно, яке є внеском до статутного фонду та враховується окремо від майна співвласників; по-друге, ОСББ має майно, яке належить співвласникам ОСББ на праві спільної власності. Тому постає питання про те, як відповідатиме ОСББ в разі завдання шкоди виконавцю послуг, що перевищує капітал ОСББ, та про порядок визнання ОСББ банкрутом.

З огляду на те, що ОСББ є юридичною особою та має здатність брати участь у цивільному обігу від свого імені, постає питання визначення прав та обов'язків ОСББ. Спираючись на буквально розуміння цієї ознаки, ОСББ може своїми діями набувати й здійснювати цивільних прав та обов'язків, бути позивачем і відповідачем у суді. Однак за виникнення питання щодо захисту прав під час порушення умов договору тепло-, водо- й газопостачання ОСББ може виступати лише як представник у суді, захищаючи права особи (споживача) за наявності довіреності. Від свого імені ОСББ не може позиватись до постачальників тепла, гарячої води тощо. Отже, на нашу думку, для захисту прав споживачів (власників квартир) ОСББ має брати участь у укладенні договору як третя сторона.

Таким чином, ОСББ – це юридична особа, що має печатку зі своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, розрахункові рахунки в установах банку, а також діє на підставі статуту. Особливістю статуту ОСББ є те, що він затверджується центральним органом виконавчої влади, який забезпечує формування державної житлової політики та політики у сфері житлово-комунального господарства.

Суттєвим недоліком у визначенні цієї особливості правового статусу ОСББ є те, що законодавець під час визначення цього суб'єкта як юридичної особи не вказав, якою саме має бути організаційно-правова форма такої особи приватного права.

Мета створення ОСББ – забезпечення й захист прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання й використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством і статутними документами (ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про ОСББ»).

ОСББ має статус невідприємницького товариства (ч. 2 ст. 4 ЗУ «Про ОСББ»), є неприбутковою організацією та не має на меті отримання прибутку для його розподілу між

співвласниками. Так, відповідно до ст. ст. 85–86 Цивільного кодексу України невідприємницькими товариствами є товариства, які не мають на меті отримання прибутку для його наступного розподілу між учасниками.

На перший погляд під час дослідження цієї особливості не виникає жодних проблем, оскільки ЗУ «Про ОСББ» чітко визначає ОСББ як неприбуткову організацію. Проте аналіз судової практики та судових проваджень, узятих із Єдиного державного реєстру судових рішень, свідчить, що трапляються випадки, коли податкові органи під час вирішення спору між ОСББ та споживачами не надають такому суб'єкту правового статусу неприбуткової організації. У цій ситуації суд завжди приймає рішення на користь ОСББ, констатуючи своє переконання на тому, що ОСББ проходить державну реєстрацію як неприбуткова організація та діє на основі статуту неприбуткової організації.

Основна діяльність ОСББ – здійснення функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння й користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку й прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами, а також виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання.

У цьому визначенні досить складною є система договірних відносин, оскільки ЗУ «Про ОСББ» визначає, що основною діяльністю ОСББ, окрім зазначених, є також надання послуг належної якості. Однак на практиці ця якість не завжди відповідає нормам якості житлово-комунальної продукції, тому в споживачів виникають претензії щодо надання такої продукції. Найчастіше такі спори закінчуються в судовому порядку, проте суд знову приймає сторону ОСББ, регламентуючи своє рішення тим, що відмовляє споживачу в прийнятті позову на підставі того, що він не є стороною договору.

ОСББ відповідає за своїми зобов'язаннями коштами й майном ОСББ, від свого імені набуває майнові й немайнові права та обов'язки, виступає позивачем і відповідачем у суді. ОСББ не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників.

ОСББ є власником майна, яке утворюється з майна, переданого йому співвласниками у власність, отриманих доходів, іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом. Майно, придбане об'єднанням за рахунок внесків і платежів співвласників, є спільною власністю (ч. 9 ст. 4 ЗУ «Про ОСББ»).

Законодавство в цьому питанні не закріплює норму, відповідно до якої має визначатись технічне становище будинку, що передається на баланс ОСББ, а тому виникає досить велика проблема в співвласників багатоквартирного будинку, оскільки багатоквартирні будинки передаються в неналежному технічному стані. Таким чином, утримувати аварійний житловий фонд співвласникам будинку за свій рахунок проблематично та затратно.

ОСББ, згідно зі ст. 6 ЗУ «Про ОСББ», може бути створене лише власниками квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках).

Законодавець у тексті ЗУ «Про ОСББ» не передбачає суб'єктів, які хоча фактично мають право брати участь у діяльності ОСББ, проте юридично не наділяються таким правом. Такими суб'єктами є особи, які виступають орендарями цієї квартири, або такі суб'єкти, які не набули права власності на квартиру, коли ОСББ лише формувалося, і право на голосу такого суб'єкта не реалізувалося.

ОСББ має органи управління. Відповідно до ст. 10 ЗУ «Про ОСББ» ними є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія ОСББ.

Реалізуючи свою діяльність на практиці, ОСББ часто порушує норму, що стосується письмового повідомлення про майбутні установчі збори. Частина 4 ст. 6 ЗУ «Про

ОСББ» містить імперативну норму про порядок письмового повідомлення, яке направляється за 14 днів власникам будинку до дати проведення установчих зборів, проте ОСББ таку норму не виконує.

Суб'єктна юридична особа ОСББ має свої суб'єктивні права (ст. ст. 16–17 ЗУ «Про ОСББ») та юридичні обов'язки (ст. 18 ЗУ «Про ОСББ»). ОСББ набуває правосуб'єктності з моменту державної реєстрації.

ОСББ створюється двома шляхами: заснуванням його співвласниками багатоквартирного будинку (ст. 6 ЗУ «Про ОСББ») або шляхом реорганізації житлово-будівельного кооперативу (ст. 6 ЗУ «Про ОСББ»).

ОСББ припиняє свою діяльність шляхом ліквідації. Так, відповідно до ст. 28 ЗУ «Про ОСББ», ОСББ вважається припиненим із дня внесення про це відповідного запису до ЄДРЮОФОП.

Оскільки одним з основних елементів правового статусу є система прав, свобод та обов'язків, необхідно розкрити суб'єктивні права та юридичні обов'язки ОСББ як суб'єкта цивільних правовідносин. У ЗУ «Про ОСББ»

чітко передбачаються всі права й обов'язки під час здійснення діяльності ОСББ. Однак аналіз судової практики в Єдиному реєстрі судових рішень показує, що дуже багато судових проваджень, які стосуються питання безпідставного нарахування ОСББ власнику квартири коштів за надання житлово-комунальних послуг. При цьому такий власник не підписував договору з ОСББ та не брав участі в його створенні. Суд у цьому спорі лише відмовляє ОСББ у виплаті таких коштів, проте жодної відповідальності за вчинення самостійного нарахування на нього не накладає. Тобто ЗУ «Про ОСББ» не чітко визначає коло відносин, за які має наставати відповідальність ОСББ.

Отже, питання правового статусу ОСББ в ЗУ «Про ОСББ» не чітко визначено. Тому пропонуємо внести низку змін і доповнень до законодавства, яке регулює житлово-комунальні відносини, оскільки такі відносини є одними з основних, що забезпечуються й гарантуються державою, а держава як політична організація суспільства повинна бути зацікавленою в правильному, законодавчо врегульованому створенні ОСББ.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
2. Бережнов А.Г. Права личности и некоторые вопросы теории / А.Г. Бережнов. – М. : Изд-во МГУ, 1991. – 142 с.
3. Теория государства и права / [С.С. Алексеев, С.И. Архипов, В.М. Корельский и др.] ; под ред. С.С. Алексеева. – 3-е изд. – М. : Норма, 2005. – 496 с.
4. Братусь С.Н. Юридическая ответственность и законность / С.Н. Братусь. – М., 1976. – 200 с.
5. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
6. Цивільний Кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
7. Гражданское право : [учебник] : в 2 т. / под ред. Е.А. Суханова. – 2-е изд. – М., 1998– . – Т. 1. – 1998. – 240 с.