

ПРАВОВА ПРИРОДА КОНДОМІНІУМУ ЯК УЧАСНИКА ЦИВІЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

*Маковій В.П., начальник кафедри цивільного права та процесу,
кандидат юридичних наук, доцент,
Одеський державний університет внутрішніх справ
Янголь Є.В., здобувач кафедри цивільно-правових дисциплін,
Харківський національний університет внутрішніх справ*

Стаття містить комплексне дослідження правової природи кондомініуму як учасника цивільних правовідносин у співставленні з іншими організаційно-правовими формами юридичних осіб приватного права, а також виокремлює сутнісні ознаки такого суб'єкта з урахуванням сфери та мети його діяльності.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціація, кооператив, товариство власників житла, синдикат, некомерційна організація, організаційно-правова форма, правова природа.

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА КОНДОМИНИУМА КАК УЧАСТНИКА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

*Маковий В.П., начальник кафедры гражданского права и процесса,
кандидат юридических наук, доцент,
Одесский государственный университет внутренних дел
Янголь Е.В., соискатель кафедры гражданско-правовых дисциплин,
Харьковский национальный университет внутренних дел*

Статья содержит комплексное исследование правовой природы кондоминиума как участника гражданских правоотношений в сопоставлении с иными организационно-правовыми формами юридических лиц частного права, а также вычленяет существенные признаки такого субъекта с учетом сферы и цели его деятельности.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома, ассоциация, кооператив, товарищество собственников жилья, синдикат, некоммерческая организация, организационно-правовая форма, правовая природа.

LEGAL NATURE OF КОНДОМІНІУМУ AS PARTICIPANT OF CIVIL LEGAL RELATIONSHIPS

*Makoviy V.P., chief of department of civil law and process
candidate of legal sciences, associate professor*

Odesa state university of internal affairs

*Yangol Y.V., bread-winner of department of civil legal disciplines
Kharkiv national university of internal affairs*

The article contains complex research of legal nature of condominium as a participant of civil legal relationships in comparison with other legal forms of legal entities of private right, and also distinguishes the essence signs of such subject taking into account a sphere and purpose of his activity.

Keywords: association of joint owners of apartment house, association, cooperative store, society of proprietors of accommodation, syndicate, noncommercial organization, legal form, legal nature.

Досліджуючи правовий статус кондомініуму як учасника цивільних правовідносин необхідно звернути увагу на багатогранність його закріплення у чинній нормативній базі. Як правило у напрацюваннях даного питання прийнято характеризувати таку організаційно-правову форму юридичних осіб як об'єднання фізичних та (або) юридичних осіб, які є власниками житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, що відображено й у законодавстві (ст. 1 Закону Киргизької республіки “Про товариства власників житла”, ст. 135 ЖК РФ, ст. 2 Закону Естонської Республіки “Про квартирні товариства”,).

Серед вчених, які свого часу досліджували правовий статус об'єднань співвласників житлового фонду, необхідно вказати таких як: Кучеренко І.М., Крашенінніков П.В., Скловський К.І., Галянтич М.К., Мічурін Є.О., Городов О.А., Бобровська О.М., Савельєв Д.Б., Суярко Т.Д. та інші. Однак розгляд правової природи кондомініуму як учасника цивільних правовідносин за законодавством країн сучасності зазначеними дослідниками здійснювалась або обмежено, або під кутом зору інших понять, як-то особливості утримання житлового фонду, що знаходиться у власності декількох осіб, правовий режим нерухомого майна тощо.

У зв'язку з цим метою даної статті є дослідження правової природи товариств власників житла у поєднанні з іншими суміжними організаційно-правовими формами юридичних осіб.

У приписах діючого законодавства різних країн має місце використання в якості назви таких юридичних осіб наступних понять: кондомініум, товариство, об'єднання, синдикат, кооператив, асоціація. Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” у первісній редакції ототожнює об'єднання власників житла з товариством, законодавство низки країн (Росії, Естонії, Киргизії) містить лише поняття товариства.

Державний класифікатор організаційно-правових форм юридичних осіб, затверджений наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 28.05.2004 року № 97, відносить до числа об'єднань громадян, профспілок, благодійних організацій та інших подібних організацій об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). В числі віднесених до даної організаційно-правової форми юридичних осіб містяться крім ОСББ також організація роботодавців та благодійницька організація, які на відміну від решти можуть бути утвореними як фізичними так і юридичними особами. Аналіз правового статусу всіх наведених у п.3.7 цього Класифікатора надає можливість дійти висновку про їх неприбутковість, оскільки метою їх діяльності є будь-яка суспільно корисна мета в межах спільних інтересів засновників окрім отримання прибутку, що узгоджується з наданим визначенням ст. 85 ЦК непідприємницькому товариству. Таким чином, поняття “товариство” є більш широким по відношенню до поняття “об'єднання” в якості організаційно-правової форми юридичних осіб.

Водночас, глава 3 проекту Житлового кодексу використовує паралельно обидва поняття для позначення таких організацій, де товариство створюється власниками так званих малоповерхових житлових будинків, а об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – власниками відповідного багатоквартирного будинку.

Разом з тим, Класифікатор на підставі чинного Закону України “Про органи самоорганізації населення” до подібної організаційно-правової форми відносить

також і органи самоорганізації населення, які згідно ст. 1 Закону є представницькими органами з метою участі членів територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах у вирішенні окремих питань місцевого значення. Останнє у повній мірі не узгоджується з метою діяльності ОСББ, а крім того й не відповідає суб'єктному складу засновників такого, тому наведена точка зору Суярко Т.Д. стосовно ототожнення таких організаційно-правових форм може бути розглянутою в межах фізичних осіб як засновників та й то з низкою зауважень [1, с. 6-7].

Зміст наведеного Класифікатора говорить про віднесення ОСББ як організаційно-правового утворення до окремої організаційно-правової форми юридичних осіб разом з іншими формами у єдиній названій групі за певними однорідними ознаками, що характеризують непідприємницькі товариства в сутності ст. 85 ЦК. Розвиток наведених нормативних положень віднайшов відображення й у науці цивільного права.

Так, Галянтич М.К. у монографічному дослідженні звернув увагу на самостійність ОСББ як організаційно-правової форми юридичних осіб, якій притаманним є підстава створення, мета організації та її діяльність [2, с. 322], що підтримується й Седугіним П.І. [3, с. 214]. Крашенінніков П.В. поєднує товариства власників житла зі споживчими кооперативами як різні організаційно-правові форми у групі споживчих товариств, які створені й функціонують в першу чергу задля задоволення потреб власних членів [4, с. 313]. Суханов Є.О. та Козлова Н.В. групують товариства власників житла разом з садовими, городніми й дачними товариства у складі непідприємницьких товариств за російським законодавством, що пов'язується з єдиною передумовою до їх виникнення внаслідок масштабної приватизації майна, а також передачі його у власність членів різного роду кооперативів [5, с. 338]. Демченко О.В. відносить таку організацію до непідприємницьких товариств або до споживчих кооперативів з розмежуванням вказаних організаційно-правових форм [6, с. 475].

Остання точка зору не узгоджується з положенням Класифікатора та раціональною думкою Кучеренко І.М., яка на підставі аналізу наявних напрацювань організаційно-правовою формою юридичних осіб назвала видову

характеристику юридичних осіб, в основі виділення якої лежить визначена приписом законодавства сукупність певних ознак, що створюють підстави вирізняти одну юридичну особу від іншої у зовнішньому прояві. Саме такі міркування відповідають наведеному змісту Класифікатора в частині характеристики організаційно-правових форм юридичних осіб за вітчизняним законодавством, в яких звернена увага на сутнісних характеристиках системоутворюючої організаційно-правової форми юридичних осіб приватного права на прикладі непідприємницького товариства й його складових організаційно-правових формах, в тому числі й ОСББ. Така точка зору Ірини Миколаївни обґрунтовується наявністю неістотних ознак, притаманних відповідній системоутворюючій організаційно-правовій формі, а також істотних ознак, що має наслідком зміну організаційно-правової форми як у тій чи іншій групі юридичних осіб так і поза нею [7, с. 12-16].

До основних ознак непідприємницьких товариств, які виділяють дану організаційно-правову форму з поміж решти, у цивільному праві найчастіше відносять відсутність мети отримання та в подальшому розподілу між учасниками прибутку [8, с. 66], [9, с. 442], [10, с. 58], що обґрунтовується як уст. 85 ЦК України так і ст. 2 Закону РФ “Про некомерційні організації”.

У наведеному дослідженні Кучеренко І.М. до істотних ознак, які відмежовують різні організаційно-правові форми непідприємницьких організацій, відносить наявність чи відсутність об’єкта права власності засновників та вид відповідальності або право учасників на отримання майна після ліквідації юридичної особи й покладення на таких майнових обов’язків. При цьому мета, вид, способи здійснення мети, особливості формування та розпорядження майном юридичної особи на її думку ні в якому разі не можуть братись за ознаку виділення тієї чи іншої організаційно-правової форми як такі, що за своєю сутністю не є цивільно-правовими. Вказане узгоджується з думкою, що окремі ознаки непідприємницьких товариств характеризують їх організаційно-правову форму, а окремі – відображають специфіку їх діяльності як неприбуткових організацій [11, с. 337].

Підтвердженням такої думки є відображена у вітчизняному та закордонному законодавстві позиція групування за вказаними ознаками різних за організаційно-правовою формою юридичних осіб. Однак, з урахуванням викладеного ознаку мети і способу діяльності можна вочевидь використовувати для пояснення іншої ознаки непідприємницьких товариств вкупі з іншими непідприємницькими організаціями, як-то установа, а саме їх спеціальної правоздатності, обмеженої рамками основної діяльності [12, с. 43-47].

Загалом же ОСББ відноситься до різновиду товариств як організаційно-правової форми юридичних осіб в межах ст. 83 ЦК, у зв'язку з наявністю ознак цієї форми: об'єднання засновників та можливість участі їх у цьому об'єднанні. Оскільки ОСББ наділено ознаками спеціальної правоздатності, передбаченої діючим законодавством, то воно є непідприємницьким товариством. За наведеними ознаками Кучеренко І.М. у групі непідприємницьких товариств воно виділяється правом учасників на отримання майна після його ліквідації й покладення на учасників майнових обов'язків (ст. 28 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку").

Досить часто у літературі товариства власників житла ототожнюються або порівнюються зі споживчими кооперативами [13, с. 40-41] або ж з об'єднаннями громадян як різновидом непідприємницьких товариств [14, с. 29-31].

Безумовно наведені групові ознаки всіх трьох організаційно-правових форм непідприємницьких товариств будуть однаковими. Споживчі кооперативи або товариства в межах ст. 2 Закону України "Про кооперацію" та ст. 5 Закону України "Про споживчу кооперацію" суттєво схожі за наданим визначенням з товариством власників житла на прикладі ОСББ згідно ст. 1 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку". Подібність вказаних різновидів юридичних осіб в першу чергу пов'язана з їх спеціальною правоздатністю, яку вони здійснюють з метою поліпшення соціального та економічного стану власних засновників. Стосовно житлового фонду і споживчі кооперативи й об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відносяться Галянтичем М.К. до об'єднань співвласників житла, що їх об'єднує [15, с. 338-339]. Така точка зору не зовсім узгоджується з приписами ст. 385 ЦК, яка надає

можливість говорити про такі об'єднання тільки в межах відповідної організаційно-правової форми об'єднань (товариств) власників житла. Спільною ознакою в цій частині таких юридичних осіб слід виділити саме єдиний правовий режим майна, щодо якого вони створюються і функціонують.

До того ж з огляду на специфіку діяльності споживчих кооперативів у даній сфері дослідниками житлового права вірно виділяються саме житлові та житлово-будівельні кооперативи як їх різновиди. Порівняння житлових кооперативів з об'єднаннями співвласників житла, що здійсненні вченими-юристами, надають підстави виділити такі відмінні ознаки: 1) відсутність пайових відносин для товариств; 2) наявність права власності на будинок у кооперативу, а в товаристві – у його членів; 3) учасники товариства не наділяються рівними правами та не мають права претендувати на отримання будь-якого майна від товариства, як наприклад розподіл доходу в кооперативі; 4) у членів товариства немає обов'язку покривати збитки шляхом додаткових внесків; 5) наявність в учасника права користування житлом у кооперативі обґрунтовується членством, а в товаристві – правом власності; 6) товариство управляє власністю членів та нечленів, а кооператив управляє об'єктами, які знаходяться у його власності [2], [4], [5], [7].

Даний перелік відмінностей між споживчим кооперативом та об'єднанням співвласників житла не є вичерпним, сюди додатково можна було б віднести й інші, як-то особливості правового положення членів, правового режиму майна, кола прав та обов'язків, що формують правовий статус відповідної організації. Однак, найбільш істотною ознакою, яка відокремлює об'єднання співвласників житла на прикладі ОСББ від споживчих кооперативів є: 1) відсутність пайових відносин; 2) наявність спеціального правового режиму житлового комплексу, що знаходиться на балансі організації; 3) управління як майном членів так і майном нечленів у зв'язку з пов'язаністю його правовим режимом кондомініуму.

Поширене тлумачення положень ст. 385 ЦК, яка відсилає до спеціального закону з питань визначення правового статусу як об'єднань власників квартир так і об'єднань власників житлових будинків, викликало припущення застосування до останнього різновиду юридичної особи правових норм, що регламентують діяльність об'єднань громадян. Така позиція є неприпустимою в силу різної

організаційно-правової форми цих юридичних осіб й поєднанні в одній організаційно-правовій формі саме об'єднань власників квартир та об'єднань власників житлових будинків, про що велась мова вище.

Використання у назві розглянутої організаційно-правової форми саме слова “співвласники” на думку розробників законопроекту підтверджує особливість правового статусу такої організації, яка ґрунтується на діяльності по утриманню, експлуатації та управлінню спільного майна, що обслуговує житлові й нежитлові приміщення членів об'єднання. [16]. Однак, на нашу думку, в цьому питанні адекватним є підхід, який відображений у законодавстві інших країн, як-то Російська Федерація, Казахстан, Естонія, Білорусь, Німеччина, Іспанія, де використовується поняття власника житла.

Досить аргументованою є наведена точка зору Суханова Є.О. і Козлової Н.В. стосовно поєднання товариств власників житла разом з садовими, городніми й дачними товариствами у одній групі. На подібне звернула увагу й Кучеренко І.М., яка виділила таку організаційно-правову форму як товариство співвласників, до якого включила об'єднання співвласників житла, не тільки в багатоквартирних будинках, а й нерухомого майна нежитлового характеру, як-то дачі, гаражі тощо. Раціональність викладеного обґрунтовується наявністю відповідної міжнародної законодавчої бази з цього питання, відповідним історико-правовим дослідженням й з'ясуванням правової природи кондомініуму як об'єкта й форми власності.

Таким чином, товариства власників житла на прикладі ОСББ є самостійною організаційно-правовою формою юридичних осіб у групі непідприємницьких товариств. До групових ознак ОСББ належить: 1) наділення спеціальною правоздатністю в межах визначеної законодавством основної діяльності по використанню, управлінню та утриманню майна; 2) утворення організації об'єднанням власників майна, що беруть участь в управлінні організацією прямо або опосередковано. Специфічними (істотними) ознаками саме для товариства власників житла є: 1) створення власниками житла, поєднаного правовим режимом кондомініуму; 2) обмеженість правосуб'єктності такої організації управлінням та утриманням приналежного членам житла.

У зв'язку з цим, об'єднанням (товариством) власників житла є створене власниками житла непідприємницьке товариство, правосуб'єктність якого обмежується управлінням та утриманням спільного нерухомого майна, що обслуговує таке житло.

ЛІТЕРАТУРА

1. Суярко Т.Д. Договір управління житлом: автореф. дис. ...канд. юрид. наук:12.00.03. / Т.Д. Суярко; Національна юридична академія України ім. Я. Мудрого – Харків, 2008. – 19 с.
2. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення: Монографія. / [За ред. М.К.Галантича]. – К.: КВІЦ, 2006. – 564 с.
3. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов / П.И. Седугин. – М.: Изд-во Норма, 2003. – 384 с.
4. Крашенинников П.В. Жилищное право. / П.В. Крашенинников – М.: Статут, 2010. – 413 с.
5. Гражданское право: Учебник. В 4-х томах / [Под ред. Е.А. Суханова]. – М.: Волтерс-Клувер, 2008. – 720 с.
6. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т. 5: Право власності та інші речові права / За ред. проф. І.В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л.С., 2011. – 624 с.
7. Кучеренко І.М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права: автореф. дис. ...доктор. юрид. наук:12.00.03. / І.М. Кучеренко; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України – Київ, 2004. – 49 с..
8. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. / [За ред. В.М. Коссака] – К.: Істина, 2004. -976 с.
9. Цивільне право України: Курс лекцій: У 6-ти томах / Р.Б. Шишка, О.Л. Зайцев, Є.О. Мічурін та ін.; [За ред. Р.Б Шишки та В.А. Кройтора] – Х.: Еспада, 2008. – Т. 1. – 680 с.

10. Цивільний кодекс України: Коментар / [За ред. Є.О. Харитонова, О.М. Калітенко]. – Х.: ТОВ “Одіссей”, 2004. – 856 с.
11. Кочин В.В. Ознаки непідприємницьких товариств як юридичних осіб приватного права. / В.В. Кочин // Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства: Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, Харків. – 25 лютого 2011 року. – Харків: Національний університет “Юридична академія України імені Ярослава Мудрого”, 2011. – С. 336-339.
12. Беляев К.П. О делении юридических лиц на коммерческие и некоммерческие в гражданском законодательстве. / К.П. Беляев // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей; [Под ред. С.С. Алексеева] – М.: Статут, 2000. – С. 35-48.
13. Мушинский В.О. Основы гражданского права: учеб. пособие для студ. вузов / В.О. Мушинский – М.: Международные отношения, 1995. – 208 с.
14. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007.– 288 с.
15. Галянтич М.К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. / М.К. Галянтич. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. – 512 с.
16. Порівняльна таблиця до законопроекту №3211-2 від 4.07.2000 року [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: http://static.rada.gov.ua/osmir/tables/06_2001/TABL32110202.html