

УДК 347.238.3:347.72.04

**Маковій Віктор Петрович,**кандидат юридичних наук, доцент, начальник кафедри цивільного права та процесу  
Одеського державного університету внутрішніх справ

## ЛІКВІДАЦІЯ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЯК СПОСІБ ПРИПИНЕННЯ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ

Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009 – 2014 роки передбачено поетапні кроки переведення житлово-комунального господарства на утримання такої організаційно-правової форми юридичних осіб як об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). У зв'язку з цим, постає питання дослідження правового статусу такої організації від моменту створення до припинення. Закон про ОСББ не містить правової регламентації припинення об'єднань, окрім ст. 28, що деталізує підстави та наслідки їх ліквідації.

Дане питання досліджувалось у науці цивільного та житлового права низкою вчених, серед яких І. М. Кучеренко, П. В. Крашенінников, К. І. Скловський, М. І. Галянтич, Є. О. Мічурін, Д. Б. Савельєв та інші, що не дало можливості все ж таки дійти єдиної думки з цього приводу. Тому, метою даної статті є дослідження ліквідації ОСББ в межах вітчизняного цивільно-правового поля та законодавства країн сучасності.

Ліквідація ОСББ здійснюється у відповідності до загальних приписів цивільного законодавства з особливостями, визначеними ст. 28 Закону. Розкриваючи сутність ліквідації, необхідно проаналізувати передумови, підстави та способи здійснення такого різновиду припинення об'єднання. У науковій літературі досить часто, змішується поняття підстави до припинення юридичної особи та підстави до прийняття рішення судом чи іншим компетентним органом щодо припинення юридичної особи [1, с. 58]. Однак з аналізу положень цивільного (ст. ст. 110 – 112) та господарського (ст. ст. 59 – 61) кодексів, ст. 38 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» необхідно вирізняти підстави для прийняття рішення уповноваженого органу про припинення юридичної особи та підстави для самого припинення, де першими є саме попередні умови, що надають можливість прийняти відповід-

не рішення, а другими обставини, на яких ґрунтується саме припинення.

Підставою до ліквідації ОСББ згідно ч. 1 ст. 110 та ст. 33 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» може бути: 1) рішення його учасників або органу, уповноваженого на це установчими документами (правління); 2) рішення суду; 3) рішення органу державної влади. Перша підстава припинення ОСББ є добровільною й регламентується чинним законодавством та статутом організації, в той час як друга підстава є примусовою й не може піддаватись вільному тлумаченню. Стосовно ж третьої підстави слід погодитись зі І. В. Спасибо-Фатеєвою, яка досить аргументовано виключає таку підставу в якості обставини, на якій ґрунтується примусова ліквідація юридичної особи [2, с. 32 – 33]. Вочевидь рішення органу державної влади може ініціювати розгляд питання про припинення ОСББ загальними зборами або ж суду за умов, що визначені чинним законодавством.

Передумовами до ліквідації юридичної особи може бути, з урахуванням ст. 110 ЦК, ст. 59 ГК, закінчення строку, на який вона створена, досягнення мети, для якої її створено, скасування її державної реєстрації та інші обставини, визначені чинним законодавством.

Враховуючи викладене щодо правової природи товариств власників житла, досягнення мети та сплив строку, на який створена юридична особа, не можуть застосовуватись в якості передумов припинення ОСББ, хоча у літературі й допускається можливість ліквідації подібних організацій за законодавством Російської Федерації [3, с. 383]. Скасування державної реєстрації або визнання судом недійсною державної реєстрації юридичної особи, на прикладі допущених при її створенні порушень, які не можна усунути, як передумова для ліквідації ОСББ може бути застосованою в повному сенсі. Про таке свідчить судова практика на прикладі рішення Дніпровського районного суду м. Херсона від 24 березня 2008 року у справі №

2-205/08, яким було задоволено позов засновників організації по визнанню недійсною державної реєстрації ОСББ «Архімед» у зв'язку з визнанням недійсним протоколу установчих зборів даного об'єднання іншим рішенням суду [4].

З урахуванням ч. 2 ст. 38 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» до передумов ліквідації ОСББ може бути віднесено провадження об'єднанням діяльності, що суперечить статуту, або чинному законодавству. Так, з наведеного вище ОСББ не може займатись іншою діяльністю окрім визначеної ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

В якості передумови ліквідації ОСББ може застосовуватись й неподання протягом року органам державної податкової служби податкових декларацій, документів фінансової звітності, на що звертає увагу й Державний комітет України з питань регуляторної політики та підприємництва у листі від 20.10.2006 року № 7600. На практиці досить часто виникало питання обґрунтування права податкових органів на звернення до суду з вимогою про ліквідацію у подібних випадках юридичних осіб згідно Закону України «Про державну податкову службу в Україні», яке було вирішено прийняттям Податкового кодексу (підпункт 20.1.12 ст. 20).

Обставина, визначена абзацом четвертим ч. 2 ст. 38 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців», не може бути передумовою до ліквідації ОСББ в силу відсутності вимог законодавства щодо розміру статутного капіталу. Наявність у Єдиному державному реєстрі запису про відсутність юридичної особи за її місцезнаходженням може у повному сенсі бути застосованою як передумова ліквідації ОСББ. Підставою до внесення такого запису може бути виявлення даного факту самим Державним реєстратором або ж державною податковою службою з урахуванням положень ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців». Загальною передумовою до ліквідації ОСББ є також його банкрутство, яке ініціюється перед судом органом управління ОСББ в межах статуту (загальні збори) або ж одним з кредиторів.

До спеціальних передумов ліквідації ОСББ у відповідності до ст. 28 Закону про об'єднання необхідно віднести: 1) фізичне знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливає його відновлення або ремонт; 2) відчуження житлового комплексу за рішенням суду; 3) придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі. Наведені положення надають можливість дійти висновку щодо віднесення до спеціальних передумов

ліквідації ОСББ обставин, які безпосередньо пов'язані з правовою природою кондомініуму як об'єкта та суб'єкта цивільних правовідносин й форми власності. Дійсно, перший та другий юридичний факт прямо вказує на припинення існування права власності на житловий комплекс фактично або ж юридично, в той час як третя обставина безпосередньо пов'язана з перетворення форми власності, коли замість множинності суб'єкта з правовим режимом кондомініуму виникає звичайне право власності одної особи.

У науковій літературі з приводу виділення спеціальних передумов до ліквідації ОСББ існує негативна точка зору [1, с. 59]. У законодавстві деяких країн наявні правові норми, що закріплюють спеціальні передумови до ліквідації такого виду юридичних осіб (Російська Федерація, Молдова, Німеччина, Вірменія). Подібне має місце й у вітчизняному правовому полі, а саме – окремими науковцями спростовується можливість знищення або руйнування житлового комплексу так само як і його відчуження з огляду на зміст поняття цілісного майнового комплексу у сенсі ст. 1 вітчизняного Закону про об'єднання [5, с. 13], однак підтримується можливість знищення або руйнування багатоквартирного будинку, що входить до складу житлового комплексу [1, с. 58].

Зміст понять «знищення» та «руйнування» включає в себе відповідно припинення існування чого-небудь, зміну його складу тощо [6, с. 473, 1278], звідки випливає, що знищення чи руйнування житлового будинку, який входить до складу цілісного майнового комплексу, припиняє існування останнього. З викладеного ліквідація об'єднання внаслідок знищення або руйнування житлового комплексу має право на існування. Інше питання: чи можна допустити ліквідацію за таких обставин тільки за рішенням засновників об'єднання з метою надання їм можливості реалізувати право на житло шляхом його побудови [1, с. 58 – 59]? На перший погляд відповідь на таке питання може бути позитивною з урахуванням ч. 2 ст. 35 Закону Республіки Молдова «Про кондомініум в житловому фонді», § 11 Закону Німеччини «Про право власності на житло», де допускається можливість ліквідації об'єднання за умови знищення комплексу нерухомого майна тільки на підставі рішення його загальних зборів. Однак, враховуючи правову природу такої юридичної особи та можливість її реорганізації у інші організаційно-правові форми, треба все ж таки надати можливість існувати такій організації, але в іншій формі, наприклад житлово-будівельного кооперативу, що відповідатиме сутності останнього.

Думку О. М. Скоропис з приводу неможливості відчуження житлового комплексу й, як наслідок, неможливості прийняття рішення судом на цій підставі про ліквідацію ОСББ теж необхідно піддати сумніву. Наведена точка зору обґрунтовується неможливістю відчуження складових житлового комплексу, однак ніяким чином не спростовує наявні міркування з приводу кондомініуму як об'єкта цивільних правовідносин. У зв'язку з цим, необхідно погодитись з можливістю ліквідації об'єднання у разі прийняття рішення судом щодо відчуження житлового комплексу. Прикладом такого вирішення може бути ситуація, визначена ст. 351 ЦК, коли мова йде про примусове відчуження земельної ділянки разом з розміщеними на ній об'єктами з мотивів суспільної необхідності.

Крім наведених слушними є й інші обставини, що можуть застосовуватись в якості передумови до ліквідації ОСББ. Так, згідно ч. 4 ст. 32 Закону Республіки Вірменія «Про кондомініум», ч. 2 ст. 141 ЖК РФ передбачають, що подібна організація повинна ліквідуватись за умови зменшення кількості її членів до рівня нижчого від того, який необхідний для створення об'єднання. При цьому у вірменському законодавстві така ліквідація здійснюється Державним реєстратором, а в російському – за рішенням загальних зборів у імперативному порядку. У вітчизняній правничій науці така точка зору теж віднайшла підтримку, з чим можна погодитись [1, с. 59]. Наведені положення мали місце й в українському законодавстві, так згідно ст. 32 Закону України «Про об'єднання громадян» зменшення кількості членів політичної партії до числа, коли вона не визнається як така, створювало передумову до примусового припинення такої організації. Повноваженнями щодо прийняття рішення про ліквідацію об'єднання за таких обставин очевидно слід наділити як членів об'єднання так і суд за ініціативою Державного реєстратора у випадку не вирішення цього питання першими.

Подібного висновку, вочевидь, необхідно дійти і за умов неприйняття відповідного рішення членами об'єднання й щодо інших обставин, визначених у ч. 2 проаналізованої статті. Для прийняття відповідного рішення загальними зборами об'єднання достатньо встановити місячний строк з моменту настання вказаних обставин з метою упорядкування відносин.

Порядок, способи ліквідації ОСББ теж можна визначити як загальні, що передбачені наведеним цивільним та господарським законодавством в залежності від платоспроможності об'єднання, та спеціальні в межах приписів Закону про об'єднання.

За даних обставин виникає також необхідність чіткого дотримання порядку ліквідації, пе-

редбаченого ст. 38 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців», де суд наділяється повноваженням призначення ліквідаційної комісії, визначенням строку й порядку її роботи (ч. 5) або ж не зазначення у судовому рішенні вказаних фактів (ч. 6). Тобто, в останньому випадку формування ліквідаційної комісії, строки і порядок її роботи є невизначеними, що є безумовно негативним фактором для засновників юридичної особи та її контрагентів. Якщо слідувати загальному порядку ліквідації юридичної особи (ст. ст. 110, 111 ЦК та ст. 60 ГК), то з урахуванням ч. 6 ст. 38 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб підприємців» саме Державний реєстратор поряд з визначенням голови комісії повинен визначити і її склад та строки й порядок роботи, що суперечить правовому статусу такої особи. Дійсно, на прикладі ОСББ можна говорити про визначення ч. 6 ст. 38 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» строків та порядку роботи ліквідаційної комісії в межах, встановлених статутом. Однак, це не узгоджується з ч. 2 ст. 60 ГК, в межах якої за умови ліквідації юридичної особи судом, адже саме суд імперативно повинен у відповідному рішенні відобразити питання щодо складу ліквідаційної комісії, строків та порядку її роботи.

З викладеного виникає питання застосування ст. 7 Закону про ОСББ, де одним з положень статуту повинно бути передбачено підстави та порядок ліквідації такої юридичної особи. Вочевидь, враховуючи викладене, дана норма повинна тлумачитись саме за обставин ліквідації ОСББ рішенням засновників. У випадку ж ліквідації за рішенням суду повинен застосовуватись загальний підхід, визначений наведеними положеннями цивільного та господарського кодексів. Саме остання позиція й знайшла відображення у п. 14.2 типового статуту ОСББ, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 року № 141.

Загальний порядок ліквідації юридичної особи у цивільному праві досить детально описаний і включає в себе: 1) повідомлення про рішення щодо ліквідації орган, що здійснює державну реєстрацію; 2) внесення цим органом в державний реєстр відомостей про те, що юридична особа перебуває в процесі припинення; 3) призначення комісії (ліквідаційної комісії, ліквідатора); 4) поміщення відомостей про припинення юридичної особи в засобах масової інформації; 5) здійснення комісією певних процедур щодо припинення юридичної особи; 6) внесення запису до державного реєстру про припинення юридичної особи [2, с. 33 – 34]. Положеннями типового статуту ОСББ теж передба-

чено особливості ліквідації такого виду юридичних осіб, які наділяють додатковими повноваженнями ліквідаційну комісію, що однак не суперечить нормативним приписам ЦК та Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців», як вказується окремими дослідниками [1, с. 59 – 60].

Водночас, поряд з загальними наслідками ліквідації подібне припинення ОСББ має наслідком настання таких обставин, які визначені ст. 28 Закону про об'єднання, а саме: 1) розподіл коштів, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, між усіма власниками приміщень пропорційно сукупному розміру їх внесків та обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна, відповідної частки загального майна, а також на інші витрати у багатоквартирному будинку; 2) залік заборгованості кожного власника перед об'єднанням відповідного до його статуту. У наведеній статті мова не йде про інше майно крім коштів об'єднання, тим самим, залишаючи це питання на вирішення статутними приписами. Типовим статутом (п. 14.3) наведену правову долю поширено крім грошей і на інше майно об'єднання, а також виділено майно, яке надане членами у користування організації. Останнє звичайно повертається власникам, якщо інше не передбачено положеннями статуту. Очевидно, що викладені положення повинні міститися безпосередньо у ст. 28 Закону, як то має місце у ст. 32 Закону Республіки Молдова «Про кондомініум в житловому фонді», § 17 Закону Німеччини «Про право власності на житло». При цьому вслід за усталеним підходом законодавства наведених країн щодо майна, що залишилось після ліквідації ОСББ, необхідно визнавати спільну часткову власність за розподілом таких часток.

Окремої уваги потребує питання визначення балансоутримувача житлового комплексу у ви-

падку ліквідації ОСББ з огляду на викладене й положення ст. 11 Закону про об'єднання. У зв'язку з припиненням існування юридичної особи, яка забезпечувала управління житловим комплексом та його експлуатацію постає питання визначення суб'єкта, який прийме на себе в подальшому цю функцію, і не безпідставно [5, с. 14]. Очевидно за вказаних обставин правильним буде дотриматись механізму, запропонованому Порядком передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, затвердженого постановою КМУ від 11 жовтня 2002 року № 1521. У зв'язку з цим, можна запропонувати доповнити ст. 28 частиною 5 такого змісту: «Члени, у зв'язку з ліквідацією об'єднання повинні визначити балансоутримувача. У випадку не визначення балансоутримувача таким стає попередній власник. Передачу житлового комплексу з балансу об'єднання на баланс визначеної особи здійснює ліквідаційна комісія». Тобто, останнє безпосередньо виокремлює такий наслідок припинення юридичної особи, що відображає особливість ліквідації ОСББ у порівнянні з загальними положеннями.

Викладений матеріал надає можливість дійти наступних висновків. Припинення ОСББ може бути охарактеризованим за передумовами, підставами та способами припинення. Підставами до припинення таких організацій може бути рішення суду або загальних зборів. Припинення об'єднань може здійснюватись з огляду на обставини, які охарактеризовані як загальні або спеціальні передумови та способи їх ліквідації. При цьому ліквідація таких юридичних осіб може здійснюватись у порядку ліквідації платоспроможних або неплатоспроможних осіб. Наведені міркування можуть слугувати базисом для відповідних законотворчих напрацювань та подальших досліджень правового статусу таких юридичних осіб.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Кошелєв Д. Правове регулювання реорганізації та ліквідації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку / Д. Кошелєв // Підприємництво, господарство і право. — 2010. — № 5. — С. 57 — 60.
2. Спасибо-Фатєєва І. Припинення юридичних осіб / І. Спасибо-Фатєєва // Юридичний радник. — 2005. — № 1. — С. 29 — 36.
3. Субботина Е. В. Правовой статус товарищества собственников жилья / Е. В. Субботина // Актуальные проблемы совершенствования законодательства, правоприменения и правовых теорий в России и за рубежом : материалы Международной научно-практической конференции (20 ноября 2008 г.): В 2 т. : Государственно-правовая секция; Гражданско-правовая секция / под общ. ред. В. Л. Кудрявцева — Челябинск : филиал МПГУ г. Челябинске, ЮУПИ, 2008. — Том 1. — С. 381 — 392.
4. Рішення Дніпровського районного суду м. Херсона від 24 березня 2008 року у справі № 2-205/08 [Електронний ресурс] — Режим доступу : /<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1628794?Liga=True>.
5. Скоропис О. М. Цивільно-правове регулювання ліквідації юридичних осіб : автореф. дис. ...канд. юридичних наук : 12.00.03. / О. М. Скоропис. — Київ, 2004. — 21 с.
6. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.) [уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел]. — К.; Ірпін: Перун, 2005. — 1728 с.



### АНОТАЦІЯ

**Маковій В.П. Ліквідація об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як спосіб припинення юридичної особи.** – Стаття.

Стаття містить комплексне дослідження вітчизняного законодавства й законодавства країн сучасності на предмет правового регулювання ліквідації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як різновиду припинення юридичної особи з виділенням загальних та спеціальних передумов, підстав та способів її здійснення.

**Ключові слова:** об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, ліквідація, передумова, підстава, спосіб, кондомініум.

### АННОТАЦИЯ

**Маковий В.П. Ликвидация объединений совладельцев многоэтажного дома как способ прекращения юридического лица.** – Статья.

Статья содержит комплексное исследование отечественного законодательства и законодательства государств современности на предмет правового регулирования ликвидации объединений совладельцев многоэтажного дома как разновидности прекращения юридического лица с выделением общих и специальных предпосылок, оснований и способов ее осуществления.

**Ключевые слова:** объединение совладельцев многоэтажного дома, ликвидация, предпосылка, основание, способ, кондоминиум.

### SUMMARY

**Macovei V.P. Elimination of condominium as a way of termination the legal entity.** – Article.

The article contains complex research of domestic legislation and legislation of the states of contemporaneity for the purpose the legal adjusting of liquidation of associations of joint owners of multistoried building as variety of stopping of legal entity with the selection of general and special pre-conditions, grounds and methods of her realization.

**Keywords:** association of joint owners of multistoried building, liquidation, pre-condition, foundation, method, condominium.