



ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

Кучеренко Т.М.,

*старший науковий співробітник Інституту
держави і права ім. В.М. Корецького НАН
України, кандидат юридичних наук*

ДЕЯКІ ПИТАННЯ СТВОРЕННЯ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

29 листопада 2001 року Верховною Радою України був прийнятий Закон “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” (надалі – Закон), який вступив в дію 30 січня 2002 року. Практика застосування цього законодавчого акту тільки складається, в зв'язку з чим виникає багато проблем щодо його застосовування, які потребують як теоретичного аналізу, так і дослідження практичної реалізації цього законодавчого акту, зокрема в умовах, коли вступає в дію новий Цивільний кодекс України, який визначає загальні засади створення юридичних осіб. Загалом наукові дослідження такого виду юридичної особи після прийняття Верховною Радою вказаного Закону і ЦК в Україні не провадилися. Деякими авторами, а саме Л. Макаровим і М. Мягченко [1], досліджувалося правове регулювання створення та діяльності об'єднання до прийняття Закону. Проте після прийняття вищевказаного Закону дослідження зазначених питань не провадилися. Тому метою цієї статті є визначення одного із проблемних питань, які регулює Закон – відносин, що виникають при створенні об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Відповідно до ст. 1 Закону об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (далі - об'єднання) є юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Як визначає стаття 4 Закону, метою та функцією об'єднання є:

– забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами;

– 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 з діяльністю об'єднання.

Як визначає Закон, об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання, тому за класифікацією юридичних осіб у новому ЦК його можна віднести до неприємницьких товариств, якими відповідно до ст. 85 Кодексу є товариства, які не мають на меті отримання прибутку для його наступного розподілу між його учасниками.

Закон надає право об'єднанням здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними чи юридичними



особами, наприклад, передачу в оренду приміщень і отримання від цього прибутку (ст. 21 Закону), але від цього об'єднання не набуває статусу підприємницького товариства, оскільки ст. 86 нового Кодексу надає право непідприємницьким товариствам поряд зі своєю основною діяльністю здійснювати підприємницьку діяльність (тобто отримувати прибуток), якщо інше не встановлено законом.

Важливим досягненням Закону є те, що він закріпив принцип добровільності створення об'єднання, поклавши край суперечкам з цього питання. Принцип обов'язковості створення таких юридичних осіб був закріплений у Концепції державної житлової політики, схваленої Постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 року N 254/95-ВР, відповідно до якої серед основних напрямків державної житлової політики було обов'язкове об'єднання власників квартир багатоквартирних будинків в товариства (об'єднання) з метою забезпечення належного утримання будинків та прибудинкових територій. Цей принцип був закріплений у Положенні про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 31 липня 1995 р. N 588, яке надавало право власнику будинку або уповноваженому ним органу у випадку, якщо установчі збори не відбулися вдруге, самостійно розробляти проект статуту об'єднання власників відповідно до цього Положення та фактично провадити реєстрацію цього статуту.

Надання права власникам житлових та нежитлових приміщень створювати об'єднання найбільш правильно відображає умови створення приватних юридичних осіб, де волевиявлення особи є суттєвою умовою створення будь-якої юридичної особи. Зазначений принцип був закріплений і у новому ЦК. Відповідно до ст. 385 ЦК власники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирного житлового будинку можуть створювати об'єднання власників квартир (житла).

Об'єднання може бути створене двома шляхами:

- заснуванням його співвласниками житлового будинку (ст.6 Закону);
- шляхом реорганізації ЖБК (ст.5 Закону).

Порядок створення об'єднання шляхом реорганізації ЖБК та проблеми, які виникають в зв'язку з цим, аналізувалися нами раніше. [2] Тому звернемося до порядку заснування такого об'єднання співвласниками житлового будинку. Відповідно до ст. 6 Закону об'єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників житлових приміщень, а також власників нежитлих приміщень.

Отже, об'єднання створюється у будинку, незалежно від того, об'єктом якої форми власності він є. Якщо звернутися до чинного на сьогодні Закону "Про власність", то враховуючи те, що ст. 2 цього Закону виділяє три форми власності (приватну, колективну, державну), можна було б зробити висновок про те, що об'єднання може бути створене у будинку приватної, колективної, державної форми власності. Але чи може будинок, у випадку, коли власниками житлових чи нежитлових приміщень, які в ньому знаходяться, бути у власності якоїсь третьої особи. Приведемо приклад. У житловому будинку, який був об'єктом комунальної власності, були приватизовані всі квартири, то чи можна вважати, що сам будинок залишається у комунальній власності? Напевно ні, оскільки сам Закон "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" дав відповідь на поставлене Законом "Про приватизацію державного житлового фонду" питання про власність на допоміжні приміщення житлового будинку. Відповідно до ст.19 Закону "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та



загального майна, яке відповідно знаходиться у спільній сумісній власності та спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку. Отже логічним є те, що у будинку можуть знаходитися лише житлові та нежитлові приміщення, які знаходяться у власності окремих фізичних чи юридичних осіб, а також спільне майно співвласників зазначених приміщень. Тому з цього можна зробити висновок про те, що будинок ніколи не може знаходитися у комунальній чи державній власності, якщо хоча б одна квартира у такому будинку приватизована. Оскільки в такому випадку власником неприватизованих квартир залишається держава чи територіальна громада, а вже власниками допоміжних приміщень є особа, яка приватизувала квартиру, і держава чи територіальна громада.

Хоча новий Цивільний кодекс чітко не визначив форми власності, які можуть існувати, але з аналізу його Глави 23 можна зробити висновок, що виділяється право приватної власності, державної власності, комунальної власності. Тому можна говорити про три форми власності: приватну, державну, комунальну. Але, як вже зазначалося вище, об'єднання не може створюватися у випадку, коли будинок знаходиться у комунальній чи державній власності. Тому більш правильно було б зазначити у Законі “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” про те, що об'єднання може бути створене, якщо будинок знаходиться у спільній власності суб'єктів приватної власності чи спільній власності суб'єктів приватної та державної (комунальної) власності.

Стаття 5 Закону передбачає, що об'єднання може створюватися з числа тих осіб, які приватизували або придбали квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників житлових приміщень, а також власників нежитлових приміщень. Отже, Закон виділяє п'ять видів засновників (членів) об'єднання: особи, які приватизували квартиру; особи які придбали квартиру; особи які є власниками житлових приміщень; особи які є власниками нежитлових приміщень; власник будинку. Що стосується поняття власника будинку, то ми вже говорили про це вище і тому навряд чи потрібно виділяти такого засновника. До цього можна додати лише те, що державні або комунальні юридичні особи є лише балансоутримувачами житлового будинку і не мають на нього ніяких речових прав. Про це свідчить і аналіз положень Закону, ст. 11 якого встановлює, що об'єднання після набуття статусу юридичної особи може: прийняти на власний баланс весь житловий комплекс або за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини.

Такої ж концепції дотримується і Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1521, який визначає не перехід права власності від балансоутримувача житлового будинку, а тільки передачу з балансу на баланс.

Закон “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” також виділяє таких засновників, як ті, що “придбали квартири”. Що стосується цієї категорії осіб, то навряд чи можна визначити точно їх коло, оскільки сам Закон не визначає, що такі квартири особи придбавають саме у власність (а, наприклад, не у користування), а також спосіб їх придбання (шляхом приватизації чи за договором). Тим більше, що далі Закон виділяє такі види засновників, як “власники житлових” та “нежитлових приміщень”. Така класифікація засновників, на наш погляд, є не дуже вдалою і навіть плутаною, оскільки особи, які приватизували квартири і є одночасно власниками житлових приміщень, ними є й ті, хто придбав у власність квартиру за цивільними договорами або у порядку спадкоємства.

Напевно для того, щоб виділити види осіб, які мають право бути засновниками об'єднання, потрібно виділити види об'єктів права власності, які можуть знаходитися у багатоквартирному будинку. Закон “Про приватизацію державного житлового фонду” виділяє такі об'єкти



приватизації, які передаються у власність громадян: квартири у багатоквартирних будинках, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках.

Отже, у багатоквартирному житловому будинку можуть бути перш за все такі об'єкти права власності, як квартири (кімнати). Тому й засновниками об'єднання можуть бути власники квартир (кімнат). Новий Цивільний кодекс виділяє таке поняття, як житло, до якого відповідно до ст. 379 ЦК входить житловий будинок, квартири, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання. Отже, хоча Кодекс не виділяє такого поняття, як житлове приміщення, але, виходячи із змісту ст. 379 ЦК, можна зробити висновок, що якщо приміщення придатне для постійного проживання, то окремим об'єктом права власності є житлове приміщення.

Якщо говорити про виділення категорій засновників об'єднання, то напевно вони не повинні відрізнятися від осіб, які можуть бути його членами. Проте ст. 14 Закону встановлює, що членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку.

Відповідно до ст. 6 Закону скликання установчих зборів здійснюється власником будинку або ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлових приміщень. Як бачимо, Закон називає різні категорії осіб, які можуть засновувати об'єднання чи входити в ініціативну групу, бути його членом, що є недопустимим.

Тому, на наш погляд, у Законі потрібно чітко визначити однакові категорії осіб, які можуть входити в ініціативну групу, бути засновниками і членами об'єднання. Враховуючи те, що ЦК визначив поняття житла, у Законі необхідно виділити наступні категорії власників об'єктів, які знаходяться у багатоквартирному житловому будинку - власники квартир, житлових та нежитлових приміщень.

Стаття 6 Закону передбачає, що повідомлення про проведення установчих зборів направляється власником будинку або ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному власнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чієї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Важливе значення для створення товариства має правове регулювання проведення установчих зборів. Закон встановлює наступні вимоги для їх проведення:

- їх веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх власників або їх уповноважених осіб;
- у голосуванні беруть участь власники (їх уповноважені особи), які присутні на установчих зборах;
- кожний власник на установчих зборах має один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності;
- збори правомочні, якщо на них присутні більше п'ятдесяти відсотків власників;
- рішення приймається шляхом поіменного голосування і оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, у протоколі із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти") і вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менше двох третин присутніх осіб, які мають право голосу;
- до компетенції установчих зборів входить прийняття рішення про створення об'єднання і затвердження його статуту.

Як бачимо, загалом Закон визначив порядок і процедуру створення об'єднання, але на практиці останнім часом стали викликати непорозуміння положення Закону щодо проведення



голосування на установчих зборах. Справа в тому, що ст. 7 Закону встановлює, що порядок голосування на загальних зборах повинен визначитися статутом об'єднання, який повинен прийматися на загальних зборах. Тому не має значення, яка частина житлової (нежитлової) площі у багатоквартирному будинку належить власнику. І можуть бути випадки, коли статут об'єднання на установчих зборах приймається більшістю голосів власників, які не мають у своїй власності більшості житлової (нежитлової) площі і, безумовно, вони будуть залишати такий же принцип голосування і після створення об'єднання, що, на нашу думку, є несправедливим.

Відповідно до ст. 20 Закону усі витрати на утримання і експлуатацію та ремонт спільного майна сплачуються власниками пропорційно до загальної площі, що перебуває у їх власності. Безумовно, обов'язки повинні кореспондувати права, і якщо об'єм обов'язків по утриманню будинків залежить від розмірів частки власності у цьому будинку, то й об'єм прав по управлінню повинен бути не меншим. Тому, вважаємо, потрібно у Законі закріпити положення про визначення кількості голосів на установчих зборах і зборів об'єднання в залежності від загальної площі приміщень, які знаходяться у багатоквартирному житловому будинку і перебувають у власності осіб.

Ще одне питання, на якому вважаємо за необхідне зупинитися, а саме: визначення осіб, які мають право брати участь на установчих зборах у випадку, коли житлове (нежитлове) приміщення знаходиться у спільній частковій або сумісній власності. Відповідно до ст. 358 нового ЦК право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою, ст. 369 ЦК передбачає, що співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. На сьогодні дуже багато об'єктів житлового фонду знаходяться у спільній частковій або спільній сумісній власності. Тому виникає питання про визначення представника співвласників квартири (нежитлових, житлових приміщень) для участі в установчих зборах. На наш погляд, в установчих зборах мають право брати участь усі співвласники приміщень, але участь у голосуванні повинен брати лише один їх представник.

Відповідно до ст. 6 Закону оформлення і реєстрація всіх документів, що засвідчують створення об'єднання, здійснюються безоплатно у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України і об'єднання вважається створеним з моменту видачі свідоцтва про державну реєстрацію.

Що стосується визначення моменту державної реєстрації, то, на наш погляд, у Законі допущена помилка, оскільки за загальним правилом юридична особа вважається створеною не з дня отримання нею свідоцтва, а з дня її державної реєстрації, що і було закріплено у новому ЦК, відповідно до ч. 4 ст. 87 якого юридична особа вважається створеною з дня її державної реєстрації.

Сьогодні в нашій країні набуло розвитку інвестиційне та дольове будівництво нежитлових будинків, в яких право власності на окремі нежитлові приміщення мають юридичні та фізичні особи. В зв'язку з цим виникає багато питань та спорів щодо спільної експлуатації таких будинків. На нашу думку, для вирішення таких завдань необхідно надати право створювати об'єднання співвласників не тільки житлових, але й нежитлових приміщень у порядку, передбаченому Законом "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

Підводячи підсумок проведеного вище дослідження, можна зробити наступні висновки:

1. Прийняття нового Цивільного кодексу потребує внесення змін до Закону "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", які стосуються зокрема:



- визначення осіб, які мають право бути засновниками об'єднання, входити в ініціативну групу по його створенню та бути членами цієї юридичної особи. Враховуючи, що ЦК визначив як об'єкти права власності у житловому будинку квартири та приміщення, пропонуємо закріпити у Законі право на створення об'єднання власниками квартир, приміщень (житлових та нежитлових);

- визначення щодо того, що об'єднання вважається створеним і набуває права юридичної особи в день його реєстрації;

- надання права брати участь в установчих зборах всім співвласникам квартир (приміщень), які знаходяться у багатоквартирному будинку.

2. Виходячи із загально-цивільстичних принципів кореспондування цивільних прав та обов'язків, необхідно закріпити у Законі положення про визначення кількості голосів, які має власник квартири (приміщення) на установчих зборах, в залежності від частки їх власності у багатоквартирному будинку.

3. Надати право створювати об'єднання співвласників в будинках, які входять до нежитлового фонду з метою їх спільної експлуатації.

Сучасний розвиток правового регулювання створення, управління, діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку потребує подальших досліджень, зокрема це стосується питання визначення форми підтвердження повноважень співвласника квартири (приміщення), яка знаходиться у багатоквартирному будинку, визначення особливостей володіння та користування загальним та неподільним майном та багато інших питань.

Література

1. Макаров Л. Правовий статус співвласників багатоквартирного будинку // *Право України*. – 1996. – № 11. – С.62-64; Мягченко М. Право власності в багатоквартирному будинку // *Право України*. – 1996. – № 11. – С.69-71.
2. Кучеренко І.М. Житлово-будівельні кооперативи – правові проблеми систематизації законодавства // *Правова держава*. – 2003. – Вип.14.

Стефанчук Р.О.,

*завідувач кафедри цивільно-правових
дисциплін Хмельницького інституту
регіонального управління та права,
кандидат юридичних наук*

ДО ПИТАННЯ ПРО ПРАВО НА ІНФОРМАЦІЮ ЯК ОСОБИСТЕ НЕМАЙНОВЕ ПРАВО ФІЗИЧНИХ ОСІБ

З прийняттям та вступом у силу Цивільного кодексу України¹ значно розширюється сфера цивільно-правового регулювання та охорони суспільних відносин. Так, зокрема, до предмету даного правового регулювання та охорони відносять особисті немайнові та майнові відносини, засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників (ст.1 ЦК України). Віднесення до предмету цивільно-правового регулювання особистих немайнових відносин, а тим паче виведення їх на перший план у порівнянні з хрестоматійними для цивільного права майновими відносинами, ставить перед нами нагальну потребу детально дослідити даний вид відносин, виявити їх правову особливість, єдність та