

О. М. СКОРОПИС

**ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЛІКВІДАЦІЇ
ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО
ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ**

Проводиться аналіз правового регулювання ліквідації об'єдинених власників багатоквартирного будинку. Критикуються основи ліквідації такого виду юридичного лиця, установлені Законом «Об объединении собственников многоквартирного дома». Предлагается отказаться от таких специальных оснований ликвидации объединений, как физическое уничтожение жилищного комплекса и отчуждение на основании решения суда.

This article contains analysis of the legal regulation of the liquidation of the condominiums. Criticized the base of the elimination of this type of legal entity that established by the Law on Associations co-owners of apartment buildings. It is proposed to abandon such special reason of the eliminate of the condominiums, as the physical destruction of the housing complex and alienation by the court decision.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та припинення об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку регулюють Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»¹, Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу України від 27.08.2003 р.² Зазначені нормативно-правові акти містять різні підходи до проведення ліквідації таких юридичних осіб як об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку, а тому застосування їх норм викликає труднощі на практиці.

Серед науковців до проблем правового регулювання об'єднань співвласників багатоквартирного житлового будинку зверталися І.М. Кучеренко, М. К. Галянич, Є.О. Мічурін, питання ліквідації зазначених юридичних осіб вивчені недостатньо, багато проблем залишилися поза увагою фахівців.

Виникнення таких юридичних осіб, як об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку, пов'язується з проведенням масової приватизації державного та комунального житлового фонду. Стаття 10 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду»³ встановила, що для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків. Слід погодитися з В.М. Махінчуком, який стверджує, що нині одним з векторів розвитку житлового питання та державної політики у сфері житла в цілому є «ініціювання процесу роздержавлення ЖКГ, з одного боку, та створення на базі житлових будинків так званих кондомініумів, що, в свою чергу, також покликане покласти в основу взаємовідносин споживача (житлові будинки, квартири, окремі фізичні особи) та суб'єкта, який надає послуги (ЖКГ) договірну (цивільністичну) основу»⁴.

Водночас слухними є зауваження Р.Б. Шишки про те, що «більшість сучасних проблем щодо здійснення права власності на житлові приміщення та житлово-комунальної сфери спричинені стратегічними та тактичними прорахунками при його приватизації»⁵.

Науковці єдині в тому, житлово-комунальне господарство потребує реформування. Необхідність його реформування пов'язують не тільки з його занепадним станом через зношеність основних фондів, із необґрунтованим запровадженням підвищення оплати населенню за надані неналежним чином житлово-комунальні послуги, і за квартплату, а й з вкрай незадовільною правовою базою, яка не дає змоги належним чином стимулювати власників до належного управління своїм майном⁶.

Стаття 1 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає, що ОСББ є юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Отже, основною метою цієї юридичної особи є утримання та управління майном багатоквартирного житлового будинку. Слід зазначити, що Закон чітко не визначає, чи є ОСББ підприємницьким чи непідприємницьким товариством, але, аналізуючи мету, з якою створюється товариство, можна зазначити, що таке об'єднання не має за мету отримання прибутку та розподіл між його членами. Ми приєднуємося до тих науковців, які обстоюють думку про непідприємницьку природу таких юридичних осіб, як ОСББ⁷. Крім цього, Є.О. Мічурін пов'язує необхідність визнання ОСББ виключно некомерційними юридичними особами з можливістю користуватися податковими пільгами, що встановлені для некомерційних організацій та забезпеченням цільового використання коштів, що до них надходять⁸.

У літературі висловлюється думка щодо надання права на створення таких юридичних осіб, як об'єднання співвласників, не тільки власникам квартир (приміщень) багатоквартирного житлового будинку, а й власникам нежилых приміщень, розташованих в нежилых будинках, – власникам гаражів, дачних чи садових будинків⁹. З такою думкою можна погодитися, враховуючи ту обставину, що об'єктивно власники гаражів, дачних чи садових будинків або нежилых

приміщень мусять вирішувати питання управління та експлуатації спільного майна (окремих елементів будинків, земельних ділянок та іншого майна).

Стаття 28 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» закріплює, що об'єднання ліквідується у разі: фізичного знищення або руйнування житлового комплексу, яке унеможливило його відновлення або ремонт; відчуження житлового комплексу за рішенням суду; придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі. Як бачимо, такі підстави для ліквідації об'єднання є спеціальними порівняно з тими, які існують для інших юридичних осіб. Це пов'язано передусім з тим, що метою створення об'єднання є сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Отже, у тому випадку, коли знищується об'єкт управління та утримання, немає необхідності в існуванні юридичної особи, яка для цього створення.

Водночас не можна не висловити зауваження щодо застосування такого терміна, як „житловий комплекс”. Відповідно до ст. 1 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» житловий комплекс – це єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс. Отже, житловий комплекс складається із: земельної ділянки, житлового будинку, інших споруд та інженерних комунікацій. Якщо говорити про можливість фізичного знищення або руйнування певного об'єкта, то такі явища можуть статися фактично тільки щодо житлового будинку, споруд, інженерних комунікацій, але не земельної ділянки. Але, якщо знищуються окремі споруди чи інженерні комунікації і залишається житловий будинок, навряд чи є необхідність проведення ліквідації об'єднання. Зважаючи на це, на нашу думку, підставою для ліквідації об'єднання може бути визнане не фізичне знищення або руйнування житлового комплексу, а фізичне знищення або руйнування житлового будинку, яке унеможливило його відновлення або ремонт.

Однією з підстав для ліквідації об'єднання співвласників є відчуження житлового комплексу за рішенням суду. На нашу думку, така підстава для ліквідації не може існувати на практиці. Для того, щоб розібратися у цьому питанні, потрібно знову звернутися до аналізу поняття «житловий комплекс». Житловий комплекс – це єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс. Житловий будинок складається з окремих квартир, нежилих приміщень, власниками яких є окремі суб'єкти (фізичні та юридичні особи, територіальна громада, держава), а також із спільного майна (загального та неподільного). Загальне майно – це частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання, а саме: кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо), а також неподільне майно (неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку). При цьому неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку і не підлягає відчуженню, а загальне майно перебуває у спільній частковій власності

співвласників багатоквартирного будинку. При відчуженні приміщення в жиллому будинку право на частку неподільного майна підлягає відчуженню разом з приміщенням без виділення частки в натурі. Коли відчужується квартира, власник квартири не укладає окремого договору на відчуження неподільного майна, оскільки набувач права власності на квартиру автоматично без оформлення будь-яких документів стає співвласником загального та неподільного майна. Тому неможливим видається як добровільне відчуження співвласниками житлового комплексу, так і його примусове відчуження на підставі рішення суду. Виникає також закономірне запитання, яким чином може бути відчужений житловий комплекс і у зв'язку з якими обставинами, а також яким чином суд може приймати рішення про його відчуження? Про це можна лише здогадуватися. З цього можна зробити висновок про неможливість проведення ліквідації ОСББ у випадку прийняття судом рішення про відчуження житлового комплексу за рішенням суду.

Ще одну підставу для ліквідації об'єднання виділяє ст. 28 Закону, а саме – придбання однією особою всіх приміщень у житловому комплексі. Така підстава для ліквідації також є не досить коректною. По-перше, приміщення існують тільки у житловому будинку, тому, якщо говорити про придбання особою приміщень, то не у житловому комплексі, а у житловому будинку. По-друге, як зазначалося вище, житловий будинок складається з квартир, нежитлих приміщень та спільного майна, тому загалом набуття права власності на квартири чи нежитлові приміщення, які належать окремим власникам, тягне автоматично набуття у власність й спільного та неподільного майна. По-третє, незрозумілим є такий термін, як „придбання”. Напевно, точніше було б говорити про набуття права власності на житловий будинок однією особою.

Перераховуючи підстави для ліквідації ОСББ, Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не дає відповіді на питання, чи є такі підстави для примусової ліквідації об'єднання, чи такі підстави є обов'язковими для прийняття рішення загальними зборами об'єднання про ліквідацію. І головне, чи має право винести ОСББ рішення про ліквідацію об'єднання?

Якщо проаналізувати норми Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» щодо компетенції вищого органу управління об'єднання, можна зробити висновок, що Закон не надає права ліквідовувати об'єднання у добровільному порядку на підставі рішення суду, як це встановлює ст. 110 ЦК, а саме: юридична особа може бути ліквідована на підставі рішення органів управління. Водночас ст. 7 Закону встановлює, що статут об'єднання повинен містити відомості щодо підстав та порядку ліквідації і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим. Тому знову виникає питання щодо імперативності положень статті 28 Закону, яка визначає вичерпний перелік підстав для ліквідації об'єднання та не встановлює можливості розширення цього переліку статутом об'єднання та можливості встановлення статутом об'єднання іншого, ніж закріплено у ст. 28 Закону, переліку підстав для ліквідації. Відповідно до ст. 7 Закону статут об'єднання повинен складатися відповідно до Типового статуту, який затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування та житлової політики.

Пункт 5.5 Типового Статуту ОСББ встановлює, що до питань, з яких рішення приймаються загальними зборами кваліфікованою більшістю голосів (3/4 голосів присутніх на зборах членів об'єднання), належить і питання ліквідації об'єднання у випадку фізичного знищення або руйнування будинку, яке унеможливує

його відновлення. Отже, прийняття рішення про ліквідацію об'єднання у випадку фізичного знищення або руйнування будинку, яке унеможливує його відновлення, є добровільною підставою для ліквідації об'єднання. Також ст. 28 Закону не враховує положення ЦК України, який встановлює загальну підставу для ліквідації будь-яких юридичних осіб, а саме: прийняття рішення суду про визнання недійсною державної реєстрації (п. 2 ч.1 ст. 110). Отже, правові підходи Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» до підстав ліквідації об'єднання дещо відрізняються від підходів основного акту цивільного законодавства України до підстав ліквідації юридичних осіб.

Слід зазначити, що у законодавстві інших країн, зокрема РФ, не виділяються спеціальні підстави для ліквідації об'єднань. Так, ст. 141 ЖК Росії встановлює, що ліквідація товариства власників житла здійснюється на підставі й у порядку, які встановлені цивільним законодавством¹⁰. Таким чином, підстави ліквідації об'єднань співвласників мають відповідати підставам ліквідації юридичних осіб, встановленим цивільним законодавством.

Ч. 2 статті 28 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлює, що у разі ліквідації об'єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються 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 спільні витрати у багатоквартирному будинку. Як бачимо, зазначена норма дещо відрізняється від правових підходів ЦК щодо прав учасників юридичної особи на отримання майна, що залишилося після задоволення вимог кредиторів. Стаття 28 Закону надає таке право не тільки членам об'єднання, але і власникам усіх приміщень. Такі підходи щодо розподілу майна виникли в зв'язку з тим, що обов'язок здійснювати платежі на утримання, експлуатацію та ремонт спільного майна несуть не тільки члени об'єднання, а й інші особи, власники квартир та нежилых приміщень, які не є членами об'єднань. Відповідно до ст. 20 Закону частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна, загального майна та інших у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у користуванні фізичних або юридичних осіб. Тому і право на отримання майна після ліквідації об'єднання повинні мати усі особи, які на час ліквідації об'єднання були власниками квартир та нежилых приміщень. Дещо інші підходи щодо прав на майно, яке залишилося після розрахунків з кредиторами, демонструє Типовий статут, пункт 14.3 якого передбачає, що після завершення ліквідації об'єднання майно та кошти розподіляються між його членами після закінчення ліквідаційної процедури, порядок проведення якої встановлюється законодавством України. Такий розподіл майна суперечить ст. 28 Закону, тому, на нашу думку, п. 14.3 не може застосовуватися при ліквідації об'єднання. Стаття 28 Закону встановлює, що у випадках повернення коштів здійснюється залік заборгованості кожного власника перед об'єднанням відповідно до статуту цього об'єднання, а якщо власник приміщення в об'єднанні, незалежно від членства в ньому, має борг перед цим об'єднанням, сума якого перевищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

Особливості процедури ліквідації об'єднання регулює Типовий статут, який встановлює наступні особливості ліквідації цієї юридичної особи: ліквідація об'єднання здійснюється тільки призначеною загальними зборами членів

об'єднання ліквідаційною комісією, а у випадках припинення діяльності об'єднання за рішенням господарського суду - ліквідатором, що призначається цим судом; з дня призначення ліквідаційної комісії (ліквідатора) до неї переходять повноваження з управління справами об'єднання; ліквідаційна комісія (ліквідатор) публікує інформацію про ліквідацію об'єднання із зазначенням строку подачі заяв кредиторами своїх претензій, оцінює наявне майно об'єднання, виявляє його дебіторів і кредиторів та розраховується з ними, складає ліквідаційний баланс та подає його загальним зборам членів об'єднання або суду, що призначив ліквідатора; ліквідація об'єднання вважається завершеною, а об'єднання таким, що припинило свою діяльність, з моменту внесення запису про це до державного реєстру.

Зазначені особливості ліквідації суперечать ст. 105, 111 ЦК України. По-перше, відповідно до ч. 2 ст. 105 ЦК ліквідація може проводитися не тільки ліквідаційною комісією і ліквідатором, а й органом управління юридичної особи, на який покладаються функції ліквідаційної комісії. По-друге, розрахунки з кредиторами об'єднання можливі лише після складення проміжного ліквідаційного балансу та його затвердження загальними зборами об'єднання (ч. 1 ст. 110 ЦК). По-третє, при ліквідації юридичної особи не тільки припиняється діяльність юридичної особи, як зазначається у Типовому статуті, а й власне юридична особа. Відповідно до ч. 5 ст. 112 ЦК юридична особа вважається ліквідованою з дня внесення до Єдиного державного реєстру запису про її припинення.

Отже, регулювання Типовим статутом ОСББ суперечить як загальним засадам правового регулювання ліквідації юридичних осіб у ЦК, так і встановленим Законом «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

На нашу думку, ЦК, встановлюючи основні засади регулювання відносин управління юридичними особами приватного права, прав та обов'язків учасників юридичних осіб, порядок їх реорганізації та припинення, визначає, що такі відносини регулюються установчими документами та законами (ст. 97 ЦК). Тому Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку повинен мати рекомендаційний, а не обов'язковий характер.

Особливості ліквідації об'єднання встановлюються також постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1521 «Про реалізацію Закону Кабінету Міністрів постанови України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», якою був затверджений Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Процедура та порядок проведення реєстрації ліквідації юридичної особи суперечить як ЦК, так і Закону «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців». По-перше, порядок встановлює не реєстрацію ліквідації юридичної особи, а скасування реєстрації юридичної особи органом державної реєстрації (п.19 Порядку). По-друге, п. 20 Порядку встановлює перелік документів, які подаються до органу державної реєстрації, і до яких належать: заява правління об'єднання чи рішення суду у випадках, передбачених законодавством; акти ліквідаційної комісії з ліквідаційним балансом; довідка банківської установи про закриття рахунків; довідка відповідного органу державної податкової служби про зняття з обліку; підтвердження про опублікування в друкованих засобах масової інформації оголошення про ліквідацію об'єднання; довідка місцевої державної архівної установи за місцем знаходження об'єднання про прийняття документів на архівне зберігання; довідка органу внутрішніх справ про прийняття печаток і штампів;

оригінали статуту об'єднання і свідоцтва про державну реєстрацію. Зовсім інший перелік документів вставлений для здійснення дій державним реєстратором щодо проведення державної реєстрації припинення юридичної особи в результаті її ліквідації. Відповідно до ст. 36 Закону «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» для проведення державної реєстрації припинення юридичної особи в результаті її ліквідації голова ліквідаційної комісії або уповноважена ним особа після закінчення процедури ліквідації, яка передбачена законом, але не раніше двох місяців з дати публікації повідомлення у спеціалізованому друкованому засобі масової інформації, повинен подати (надіслати рекомендаційним листом з описом вкладення) державному реєстратору такі документи: заповнену реєстраційну картку на проведення державної реєстрації припинення юридичної особи у зв'язку з ліквідацією; свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи; оригінал установчих документів; акт ліквідаційної комісії з ліквідаційним балансом, який затверджено рішенням засновників (учасників) або уповноваженого ними органу; довідку відповідного органу державної податкової служби про відсутність заборгованості по податках, зборах (обов'язкових платежах); довідку відповідного органу Пенсійного фонду України про відсутність заборгованості; довідки відповідних органів фондів соціального страхування про відсутність заборгованості; довідку архівної установи про прийняття документів, які відповідно до закону підлягають довгостроковому зберіганню.

На нашу думку, такі різні підходи щодо проведення державної реєстрації ОСББ не мають жодного сенсу. Тому, на нашу думку, процедура проведення державної реєстрації ліквідації об'єднання повинна відповідати загальному порядку, встановленому Законом «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців», а Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р., має бути скасований.

Ще на одному питанні, яке може виникнути при ліквідації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, слід зупинитися. Це вирішення правової „долі” житлового будинку після ліквідації об'єднання. Відповідно до ст. 11 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання після набуття статусу юридичної особи може: прийняти на власний баланс весь житловий комплекс; за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини; укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності, про передачу їй на баланс усього житлового комплексу або його частини, балансоутримувач забезпечує управління житловим комплексом. Передача майна з балансу на баланс відбувається у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Такий порядок (Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс) було затверджено тією ж постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1521.

Вирішуючи питання про ліквідацію ОСББ, потрібно вирішити подальшу долю перебування на балансі житлового комплексу, оскільки від цього фактично залежить управління житловим комплексом, тобто фактичне здійснення його експлуатації.

Слід зазначити, що вирішення питання про проблеми ліквідації юридичних осіб не обмежується розглядом спірних моментів у законодавчому регулюванні ліквідації ОСББ. Іншою проблемою, яка потребує дослідження, є вирішення су-

перечностей у правовому регулюванні ліквідації таких юридичних осіб, як недержавні пенсійні фонди.

1. *Постанова* Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11 жовтня 2002 р. № 1521 // *Офіційний вісник України* 2002. – № 42. – Ст. 1938. 2. *Типовий* статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу України від 27.08.2003 р., № 141, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 12 грудня 2003 р. за № 1155/8476 // *Офіційний вісник України*. – 2003. – № 52. – Ст. 2885. 3. ВВР. – 1992. – № 36. – Ст. 524 (із змінами, внесеними згідно із Законами № 3981-ХІІ від 22.02.94 // ВВР. – 1994. – № 24. – Ст. 182; № 40/97-ВР від 05.02.97 // ВВР. – 1997. – № 12. – Ст.100; №642/97-ВР від 18.11.97 // ВВР. – 1998. – № 10. – Ст.36. 4. *Махінчук В.М.* Житлові правовідносини: стан та перспективи розвитку // *Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи*: Зб. наук праць. – Х., 2006. – С. 20. 5. *Шишка Р.Б.* Проблеми здійснення права власності на житлові приміщення // *Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи*: Зб. наук праць. – С.89. 6. *Ермаков В.С.* Правове регулювання діяльності товариществ собственников жилья : Автореф. дис. канд. юрид. наук. – М., 2004. – С.1; *Мандрика Л.М.* Що краще - комунальні житлово-експлуатаційні підприємства чи кондомініуми: вибір за вами! // *Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи*: Зб. наук праць. – С.121. 7. *Мічурін Є.О.* Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло: Автореф. дис. канд. юрид. наук. – Х., 2000. – С. 2–3 та ін.; *Кучеренко І.М.* Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права. – К., 2004. – С. 256. 8. *Мічурін Є.О.* Цит. праця. – С. 2. 9. *Кучеренко І.М.* Проблеми вдосконалення законодавства, яке регулює діяльність товариств власників приміщень у багатоквартирному будинку як спосіб реалізації конституційного права на житло // *Держава і право*: Зб. наук. пр. – К., 2000. – Вип. 8. – С. 253; *Кучеренко І.М.* Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права. – С.256. 10. *Жилищный кодекс Российской Федерации*, принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года (с изм., согл. Федерального закона от 31.12.2005 г. № 199-ФЗ) [Електронний ресурс] // Консультант Плюс – Законодательство РФ. – Режим доступу: <http://www.consultant.ru>.