

ЗАКРІПЛЕННЯ ПРАВОВОГО СТАТУСУ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ В СУЧАСНОМУ ПРАВІ

Янголь Є.В., здобувач

Харківський національний університет внутрішніх справ

Стаття містить комплексне дослідження національного законодавства країн сучасності на предмет нормативного закріплення правового статусу об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, а також співвідношення загального й спеціального законодавства у цій частині, з окресленням сутності суміжних правових категорій й відповідною оцінкою юридичного забезпечення існування таких організацій у правовому полі України.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціація, кооператив, товариство власників житла, синдикат, некомерційна організація, єдиний майновий комплекс, форма власності.

Янголь Е.В. ЗАКРЕПЛЕНИЕ ПРАВОВОГО СТАТУСА ОБЪЕДИНЕНИЯ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В СОВРЕМЕННОМ ПРАВЕ / Харьковский национальный университет внутренних дел, Украина

Статья содержит комплексное исследование национального законодательства государств современности на предмет нормативного закрепления правового статуса объединений совладельцев многоквартирного дома, а также соотношение общего и специального законодательства в этой части, с характеристикой сути смежных правовых категорий и соответствующей оценкой юридического обеспечения существования таких организаций в правовом поле Украины.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома, ассоциация, кооператив, товарищество собственников жилья, синдикат, некоммерческая организация, единый имущественный комплекс, форма собственности.

Yangol' E.V. FIXING OF LEGAL STATUS OF ASSOCIATION OF JOINT OWNERS OF APARTMENT HOUSE IS IN MODERN RIGHT / Kharkiv national university of internal affairs, Ukraine

The article contains complex research of national legislation of countries of contemporaneity for the purpose the normative fixing of legal status of associations of joint owners of apartment house, and also correlation of general and special legislation in this part, with the lineation of essence of contiguous legal categories and corresponding estimation of the legal providing of existence of such organizations in the legal field of Ukraine.

Key words: association of joint owners of apartment house, association, cooperative store, society of proprietors of accommodation, syndicate, noncommercial organization, only property complex, pattern of ownership.

Спільне володіння житлом у формі власності, якості об'єкта і навіть учасника цивільних правовідносин має тривалу історію становлення. З огляду на комплексність сутності цього поняття та необхідність з'ясування змісту правосуб'єктності об'єднань осіб, які мають у спільній власності житловий фонд України, виникає необхідність аналізу наявного стану нормативного закріплення правового статусу такої форми юридичних осіб у цивільному законодавстві окремих країн світу.

У сучасному праві прийнято розрізняти загальне та спеціальне законодавство, що врегульовує певні суспільні відносини, які характеризуються особливістю правового режиму об'єкта, положення (статусу) суб'єкта або специфічністю змісту таких відносин. Яскравим прикладом такого співвідношення й застосування саме спеціальних норм є спеціальний нормативний матеріал, який визначає правовий статус такої форми самоорганізації власників житлового фонду як кондомініум, товариство (об'єднання), асоціація, кооператив, синдикат співвласників об'єктів житлового фонду в залежності від законодавчих приписів конкретно визначеної країни. При цьому розгляд даного питання для вітчизняного правового поля є досить нагальним у світлі наявних напрацювань в сфері реформування житлового законодавства, зокрема з огляду на серйозні потуги у напрямку прийняття нового Житлового кодексу України, на що неодноразово зверталось у цивілістичних наукових колах [1].

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., Галантич М.К., Мічурін Є.О., Городов О.А., Бобровська О.М., Савельєв Д.Б., Суярко Т.Д. та інші. Однак розгляд правосуб'єктності даної організаційно-правової форми юридичних осіб 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, різновиди організаційно-правової форми юридичних осіб приватного права тощо.

У зв'язку з цим метою даної статті є характеристика спеціального законодавства, що визначає правовий статус зазначених учасників суспільних відносин, а також його співвідношення з приписами загального законодавства у цій сфері за нормативними приписами правових систем країн сучасності.

Аналіз нормативного масиву законодавства країн сучасності надав можливість дійти наступних висновків. У національних правових системах умовно можна виділити чотири основні моделі розміщення нормативних приписів, які врегульовують подібні відносини. По-перше, це відображення їх у спеціальному законодавстві у формі окремого закону з відповідними підзаконними нормативними актами без наявності характерних нормативних приписів у інших нормативних актах на рівні кодифікованого закону (цивільного або житлового). По-друге, це визначення положень про такі утворення безпосередньо в Житловому та Цивільному кодексах. По-третє, розміщення таких норм у Цивільному кодексі, а також наявність спеціального закону в цій сфері. І нарешті останнє, визначення правового статусу таких форм самоорганізації власників житлового фонду безпосередньо Цивільним кодексом.

Прикладом першої форми може слугувати законодавство Російської Федерації, України та інших пострадянських держав до прийняття нових Цивільних кодексів й набрання чинності спеціальним законодавством, що створило умови для приватизації державного й комунального житлового фонду. Зокрема, старі норми Цивільних кодексів шістдесятих років не допускали набуття у власність житла іншими особами крім держави, а парад нормативних актів про власність у тій чи іншій інтерпретації дав змогу розпочати приватизацію такого майна, й як наслідок розчистив шлях для подальшого реформування даної сфери суспільного буття на теренах колишніх радянських республік.

Так, в Україні після прийняття Закону України від 19.06.1992 року “Про приватизацію державного житлового фонду” й подальшого закріплення сутності реалізації права на житло у ст.43 Конституції України 1996 року з відповідними положеннями щодо рівності всіх форм права власності було підготовлено декілька варіантів законопроекту про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. У силу об'єктивних та суб'єктивних чинників один із законопроектів був прийнятий лише 29 листопада 2001 року. Хоча й за таких обставин в Україні проіснувала ситуація, коли ані Цивільний, ані Житловий кодекс не визначали сутності й правових засад існування товариств співвласників багатоквартирного будинку, а спеціальне законодавство як-то закони “Про власність”, “Про приватизацію державного житлового фонду” та “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” безпосередньо про це говорили. Подібна ситуація була наявна в Республіці Білорусь з моменту прийняття закону “Про сумісне домоволодіння” до прийняття нового Цивільного кодексу у 1999 році.

У країнах Америки дана форма нормативного закріплення спільного володіння житловим фондом віднайшла відображення в спеціальному законі, що визначав ще в першій половині минулого століття сутність “горизонтальної власності” (horizontal property) в законодавстві Бразилії, Пуерто-Ріко та інших латиноамериканських країн посередництвом встановлення порядку володіння за допомогою правового механізму кондомініуму. Дана концепція віднайшла відображення й у національному законі США про житлове будівництво “National Housing Act” 1961 року, який у літературі визначають як закон про кондомініум [2].

Правова основа спільного володіння житлом була закладена ще в статті 664 Французького цивільного кодексу, яка була скасована законом від 28 червня 1938 року, що створив передумови для існування об'єднань співвласників житла [3, 85-86]. Французький закон від 10 липня 1965 року “Про статус спільної власності в багатоквартирних будівлях” деталізує правове положення таких юридичних осіб й називає подібні об'єднання синдикатами наділяючи їх відповідними повноваженнями в сфері управління житловим фондом, у той час як Французький цивільний кодекс не окреслює сутність таких організацій [4, 253-255].

У законодавстві Естонської Республіки даним питанням присвячено положення законів “Про некомерційні об'єднання”, “Про квартирну власність”, “Про квартирні товариства”. При цьому спочатку дані нормативні акти приймалися на розвиток положень Закону “Про приватизацію житлових приміщень” й надавали можливість створювати такі товариства власникам квартир, що їх приватизували, а пізніше після закінчення приватизації таким правом наділялись власники так званої квартирної власності та власники квартирної забудови [5, 2-4].

Другий варіант правового закріплення товариства співвласників багатоквартирного будинку в якості учасника цивільно-правових відносин має місце в сучасному російському законодавстві з урахуванням прийняття нового Житлового кодексу й скасування федерального закону “Про товариства власників житла” від 15.06.1996 року. Разом із тим залишилося правове закріплення в ст.291 ЦК Російської Федерації серед суб’єктів права власності на житло в багатоквартирному будинку товариства власників житла, однак вона містить бланкетну норму, що відсилає до спеціального закону (на сьогодні Житловий кодекс), який й встановлює правовий статус таких організацій.

Розділ VI Житлового кодексу Російської Федерації вміщує дві глави, які визначають особливості створення та припинення юридичних осіб зазначеного виду, реалізацію їх правосуб’єктності, правове положення членів такого товариства, а також співвідношення інтересів учасників та самої юридичної особи.

Сюди ж необхідно віднести модель правового регулювання правового статусу даних організацій у законодавстві Республіки Казахстан з тією різницею, що замість Житлового кодексу в даній країні житлові відносини врегульовані Законом “Про житлові відносини”, у ст.2 якого надається визначення кооперативу власників приміщень (квартир) як некомерційної організації, що створюється власниками приміщень (квартир) для спільного управління спільною частковою власністю учасників одного (декількох) кондомініуму (кондомініумів). Глава 7 даного Закону в числі форм здійснення управління об’єктом кондомініуму передбачає також і створення кооперативів власників приміщень (квартир), визначаючи порядок створення, функціонування та припинення діяльності такого виду юридичних осіб.

Третя форма нормативного закріплення сутності об’єднання співвласників багатоквартирного будинку представлена законодавством Киргизької республіки, згідно зі ст.248 Цивільного кодексу якої визначається правовий статус товариства власників житла в числі нормативного матеріалу, який врегульовує відносини власності щодо житлового фонду даної каріни. На розвиток змісту даної статті Закон “Про товариства власників житла” від 8 жовтня 1997 року деталізує особливості виникнення, припинення та функціонування таких різновидів юридичних осіб у правовому полі.

Правовий статус розглянутих організацій у Німеччині визначений Законом від 15 березня 1951 року “Про право власності на житлове приміщення й про право тривалого користування житловою площею” (Закон про право власності на житло), розділ 2 якого має назву “Співтовариство домовласників”. При цьому ч.1 § 10 Закону встановлює співвідношення положень Цивільного кодексу (Німецького цивільного укладення) та даного Закону, а саме надаючи субсидіарне значення нормам Цивільного кодексу, які регулюють відносини за участю співтовариств незалежно від їх різновиду. До викладеного необхідно додати, що даний закон за своєю суттю й специфікою національної правової системи Німеччини є основним законом, що регулює житлові відносини, тобто прототипом Житлового кодексу на теренах пострадянських країн.

Законодавство, що врегульовує правовий статус кондомініумів у Вірменії, включає приписи Цивільного кодексу Республіки Вірменія, Закону Республіки “Про управління багатоквартирним будинком”, Закону Республіки “Про управління багатоквартирним будинком”, Закону Республіки “Про кондомініуми” та інших законів і правових актів.

Подібним чином у законодавстві емірату Дубай законодавчим підґрунтям існування об’єднань співвласників житлового фонду є федеральні закони: № 5 1985 року “Про Цивільний кодекс”, № 7 2006 року “Про реєстрацію нерухомості в еміраті Дубай”, № 3 2006 року “Про визначення районів емірату Дубай, де громадяни інших країн можуть набувати нерухоме майно”, № 27 2007 року “Про право власності на майно, що знаходиться в спільному володінні в еміраті Дубай”. При цьому співвідношення останнього закону з попередніми нормативно-правовими актами є співвідношенням спеціального й загального законодавства. У межах даного закону подібне об’єднання визначається як асоціація власників, тобто некомерційна організація, що виникає з моменту реєстрації в Реєстрі нерухомості першого продажу об’єкта в кондомініумі (будівлі, її частині разом або без земельної ділянки, що має статус місця спільного користування).

Остання форма подання нормативного матеріалу, що закріплює правовий статус об’єднань співвласників багатоквартирного будинку яскраво представлена в країнах Західної Європи, на

прикладі Нідерландів. Дійсно в Голландському цивільному кодексі 1992 року даним питанням присвячено вагомий частину норм п'ятої книги, що врегульовують відносини власності, а серед них повноваження стосовно нерухомого майна. При цьому в числі норм дев'ятого розділу, що врегульовують відносини власності стосовно майна в багатоквартирному житловому будинку, віднайшли місце положення й щодо правового статусу подібних об'єднань [6, 71-72].

У межах канадського штату Квебек особливості реалізації повноважень співвласників житла відображені через відповідні приписи Цивільного кодексу Квебека (титул 2 книги четвертої) з відтворенням як англосаксонської так і континентальної систем права в частині визначення правового режиму спільного житла, наділенням повноважень його власників тощо [4, 258-259].

Подібне має місце й у законодавстві Іспанії, де правовий статус асоціацій власників житла окреслюється нормами так званого закону про горизонтальну власність, що по суті є частиною Цивільного кодексу даної країни.

Водночас, дослідження наявних на сьогодні нормативних актів України та деяких інших країн дає привід зробити висновок, що розповсюдженням використання цього терміна є визначення єдиного комплексу нерухомого майна (ст.1 Закону Російської Федерації “Про товариства співвласників житла” від 15.06.1996 року, ст.1 Закону Республіки Молдова “Про кондомініум у житловому фонді” від 30.03.2000 року), різновиду некомерційної юридичної особи (ст.3 Закону Республіки Вірменія “Про кондомініум” від 4.06.2002 року, Указ Президента Російської Федерації від 23.12.1993 року № 2275, Закон Республіки Польща “Про власність на приміщення” від 1994 року) та форми власності на нерухомість (ст.209 Цивільного кодексу Республіки Казахстан). Тобто, встановлення нормативного підґрунтя для існування такої організаційно-правової форми юридичних осіб як об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в чинному законодавстві країн сучасності також поєднано з визначенням правового режиму житлового фонду, який знаходиться в спільній власності, а також правової природи відповідної форми власності на таке майно.

Дефініція об'єднання співвласників багатоквартирного будинку в чинному законодавстві пов'язана з визначенням правового статусу некомерційних (непідприємницьких) організацій й градації їх на види в залежності від способу створення, мети, сфери діяльності тощо. Зокрема, на додаток до згаданого закону Республіки Білорусь “Про сумісне домоволодіння” ст.46 ЦК визначає правовий статус некомерційних організацій, у число яких включає виробничі кооперативи, громадські та релігійні організації, благодійні фонди та інші передбачені спеціальними законодавчими актами форми таких юридичних осіб. Однак при цьому абзац 2 ч.3 розглянутої статті ставить одну спільну вимогу для таких організацій – створення задля досягнення суспільно корисної мети в межах задоволення майнових та немайнових потреб конкретних осіб [7, 155-157].

У законодавстві ряду країн правовий статус некомерційних організацій з урахуванням їх різновидів досить детально регламентований спеціальним законом, який поєднує найбільш характерні риси таких організацій й окреслює певні риси деяких з них. Так, ст.17 Закону Республіки Казахстан “Про некомерційні організації” в числі інших організаційно-правових форм некомерційної організації визнає також і кооперативи власників приміщень (квартир).

У первісному варіанті аналогічний закон у Російській Федерації подібним чином поширював свою дію й на товариства власників житла [8, 76]. Поряд із цим аналіз положень Закону Російської Федерації “Про некомерційні організації” у чинній редакції надає можливість зробити протилежні висновки. Частина 1 ст.1 даного Закону поширює його дію щодо всіх некомерційних організацій на розвиток ст.50 Цивільного кодексу РФ, але в той же час ч.3 цієї ж статті виключає з-під дії нормативних приписів даного нормативного акта ряд некомерційних організацій, у тому числі й товариства власників житла. Така редакція коментованої норми виникла у 2007 році, що пояснюється прийняттям спеціальних нормативних актів, які регламентують правовий статус відповідних некомерційних організацій, в тому числі й Житлового кодексу РФ.

Якщо здійснити аналіз чинного на сьогодні законодавства України з питань нормативного закріплення правового статусу об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та відповідних проектів Житлового кодексу, то можна прийти до наступних висновків.

По-перше, національна правова система в сучасному варіанті належить до третьої моделі нормативного закріплення статусу таких юридичних осіб. По-друге, з огляду на наявні на сьогодні законопроекти Житлового кодексу України, включаючи й прийнятий за основу у першому читанні, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку займає одне з чільних місць в сфері управління житловим фондом, що відображує схильність до закріплення другої форми нормативного врегулювання правосуб'єктності зазначених юридичних осіб.

У світовій практиці, особливо в межах колишніх радянських республік, прийнято надавати характеристику правовому положенню всіх некомерційних організації у загальному законодавчому акті, подібне мало місце й в Україні на рівні законопроекту №0909 від 25.0.2006 року «Про невідприємницькі організації», який на етапі розгляду в другому читанні був відкликаний. Хоча даний законопроект деталізував характерні риси правосуб'єктності такої організаційно-правової форми юридичних осіб, однак у світлі прийняття спеціального законодавства, у тому числі включення зазначених правових норм щодо об'єднань співвласників багатоквартирного будинку до проекту Житлового кодексу, необхідність його прийняття в первісному вигляді ставиться під сумнів.

Таким чином, правова модель кондомініуму, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, товариства, асоціації, синдикату, кооперативу власників житла віднайшла відображення в континентальній правовій системі через приписи цивільного кодексу та спеціального закону або житлового кодексу, за наявності останнього, а в англосаксонській правовій системі – у вигляді спеціального закону (законів), що відображає основні риси кожної з них.

Безумовно, викладене не надає підстави стверджувати про завершеність дослідження нормативного закріплення правового статусу такої організаційно-правової форми юридичних осіб. Навпаки, за наслідками даного напрацювання автор закликає до з'ясування низки інших питань, пов'язаних з виникненням, припиненням та життєдіяльністю даних організацій, у світлі суспільно-економічних та приватноправових перетворень, що відбуваються у світі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Кучеренко І.М. Проблеми розвитку житлового законодавства України / І.М. Кучеренко // Збірник наукових праць «Держава і право» / Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – К., 2008. – Вип. 39. – С. 345-351.
2. Плотникова И.Н. Кондоминиум – это... / И.Н. Плотникова // Сборник материалов по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. / Саратовская областная регистрационная палата. – Саратов, 2001. – Вып. 2. – С. 346-363.
3. Жюллио де ла Морандьер. Гражданское право Франции. В 2-х т. / Жюллио де ла Морандьер. – М.: Издательство иностранной литературы, 1960. – Т. 2. – 728 с.
4. Крашенинников П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2005. – 315 с.
5. Калинин Т.П. Правовое положение квартирного товарищества по законодательству Эстонской республики: автореф. дис. на соиск. науч. степ. канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / Т.П. Калинин. – М., 2007. – 25 с.
6. Овчарова А.С. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в праве Российской Федерации и Нидерландов / А.С. Овчарова // Закон. – 2007. – № 6. – С. 71-86.
7. Бодяк Н.Е. К вопросу о правовом положении некоммерческих организаций / Н.Е. Бодяк // Проблемы совершенствования правового регулирования имущественных отношений и защиты прав физических и юридических лиц: Материалы международной научной конференции: В 2 ч. / Под ред. Н.Г. Станкевич; Гродненский государственный университет. – Гродно, 2002. – Ч. 1. – 287 с.
8. Климович А.В. Система некоммерческих организаций (в помощь студентам для подготовки по теме Юридические лица) / А.В. Климович // Сибирский юридический вестник. – 2003. – № 4. – С. 69-77.