

УДК 346.232:347.254

DOI <https://doi.org/10.32836/2521-6473-2018-2-119-124>

С. С. Яценко, провідний юрист
відділу економіко-правових проблем містознавства
Інституту економіко-правових досліджень
Національної академії наук України

А. І. Ліга, провідний економіст
відділу економіко-правових проблем містознавства
Інституту економіко-правових досліджень
Національної академії наук України

ПРАВОВИЙ СТАТУС ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЯК ЕЛЕМЕНТА СФЕРИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ МІСТА

Правовий статус об'єднання співвласників багатоквартирного будинку проявляється через його права, обов'язки та відповідальність. Правовий статус об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як елемента сфери житлово-комунальних послуг міста являє собою права, обов'язки та відповідальність зазначеного об'єднання, його органів щодо інших елементів сфери житлово-комунальних послуг міста). Визначені Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» права, обов'язки та відповідальність останнього втілено у сфері житлово-комунального господарства, яка складається з виробництва, надання житлово-комунальних послуг, організації діяльності у сфері житлово-комунального господарства, поєднує в собі діяльність, суб'єктів і предмет діяльності, є складовою частиною такого поняття, як «галузь економіки». Розглянуто об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як колективного споживача, представника інтересів споживачів, працевдавця, учасника господарських відносин.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, сфера житлово-комунальних послуг міста, правовий статус.

S. S. Yatsenko, A. I. Lyga. Legal status of association of co-owners of an apartment building as an element of housing and utilities sphere of the city

Association of co-owners of an apartment building according to the Economic Code is a nonprofit enterprise, which provides the use of the property and management, using a joint property. As an element of the market economy, namely the sphere of housing and communal services, association of co-owners of an apartment building have certain specific functions, for which the association of co-owners of an apartment building have rights and obligations, because association of co-owners of an apartment building has its own niche within the limits of a common economic legal order. A certain set of communal services are provided by monopolists. That's why, the level of association's of co-owners of an apartment building pressure is limited to collective pressure that can occur not on behalf of individual consumers, but from the whole house (in several cases, in the case of association or association of condominiums). However, there is a certain complex of services, which can be provided directly by the decision of the governing bodies of the condominium associations, such as: cleaning, security, elevators, current and overhaul of non-negotiable assets of condominiums, etc. The sphere of housing and communal services of the city is proposed to be understood as a complex of measures aimed at providing housing services to the inhabitants of the city. This understanding of the city's housing and communal services will help to realize that the main thing is not the subjective approach according to which it is necessary to distinguish economic entities, consumers, state authorities, etc., which carry out their activity in this field of the national economy, but also functional approach, according to which this concept should be disclosed through a certain set of activity.

© С. С. Яценко, А. І. Ліга, 2018

As a member of housing and communal relations, the ACMB acts as a business entity, which usually performs the economic activity, coded 81.10. However, although the ACMB is a non-profit partnership, there is a possibility to declare its bankruptcy, and in the register of court decisions there are 18 decisions. Perhaps, in order to more effectively performance of the functions of condominium associations, they should, as representatives of civil society, be involved in the state-business dialogue. On the one hand, it will promote a more organized representation of the interests of tenants of buildings, but, the formation of the awareness of Association of co-owners of an apartment building is not a substitute for the housing maintenance organization, but as an entity responsible for ensuring the proper provision of its co-owners (clients) with the necessary services.

Key words: association of co-owners of an apartment building, sphere of housing and communal services of city, legal status.

Постановка проблеми. Економіко-правові дослідження сфери житлово-комунальних послуг міста включають у себе, серед іншого, економіко-правові дослідження ролі окремих її елементів, їхньої діяльності (функціонування). Поширення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), які діють на підставі Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон про ОСББ) [1], як відносно нових учасників житлово-комунальних відносин зумовлює актуальність дослідження статусу ОСББ як одного з елементів сфери житлово-комунальних послуг міста (далі – СЖКПМ). Правовий статус ОСББ вивчений у науковій літературі достатньо повно, але в аспекті такої конструкції, як «житлово-комунальні послуги міста», ОСББ потребує подальшого дослідження, оскільки в даному разі розглядається як невід'ємний елемент неподільного утворення – сфери житлово-комунальних послуг міста.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У статті використані результати досліджень таких учених, як: В. Бережняк, М. Ніконов, І. Панасенко, В. Рибачук, Т. Барабаш, О. Тарасевич тощо. Зокрема, у дисертації Т. Барабаш висловлена позиція, згідно з якою сфера житлово-комунальних послуг міста розуміється як урегульована нормами господарського права система суспільних відносин (господарсько-виробничих, організаційно-господарських, внутрішньогосподарських), спричинених господарською діяльністю в житлово-комунальній галузі (насамперед у сфері виробництва й надання житлово-комунальних послуг) та/або процесом організації (управління) такою діяльністю на ґрунті чинного правового господарського порядку [2]. У статті, підготовленій у співавторстві з О. Тарасевич, зазначається, що «необхідно зміцнювати розуміння засновників ОСББ про те, що вони, за власним бажанням, хоча і за ініціативою третіх осіб, створюють повноцінне підприємство, яке вимушене «виживати» в умовах ринкової економіки» [3]. Тобто робиться висновок про те, що галузь житлово-комунальних послуг міста перебуває має функціонувати відповідно до господарського правового порядку ринкової економіки [4]. Отже, ОСББ розуміється як елемент ринкової економіки, а саме галузі житлово-комунального господарства в ринковій економіці [3; 4]. ОСББ запропоновано розглядати, відповідно до положень Господарського кодексу України [5], як некомерційне підприємство, яке утворене для сприяння управлінню, утриманню і використанню спільного майна учасників ОСББ. Проте як елемент ринкової економіки, а саме сфери житлово-комунального господарства, ОСББ має специфічні функції, на виконання яких наділяється необхідними правами, обов'язками.

На думку Т. Барабаш [2], «оптимальний механізм функціонування житлово-комунального господарства міста (регіону, держави) повинен формуватися на принципах: (а) узгодженості державних інтересів з інтересами мешканців міста (регіону); (б) усунення дублювання функцій в управлінні й підвищення відповідальності керівників різних рівнів управління за ефективне функціонування житлово-комунального сектора економіки міста (регіону, держави); (в) диференційованості підходу до об'єктів житлово-комунальної власності з погляду вибору форм і методів управління; (г) створення належних умов економічної заінтересованості суб'єктів житлово-комунального господарства міста (регіону, держави) в ефективному функціонуванні цієї

галузі». Отже, правовий статус ОСББ як елемента СЖКПМ має узгоджуватися із вищезгаданими принципами для гармонійного поєднання методів приватного і публічного права.

Мета статті – здійснення характеристики правового статусу ОСББ як невід’ємного елемента сфери житлово-комунальних послуг міста. Для досягнення зазначеної мети необхідно вирішити такі завдання: проаналізувати наявне визначення СЖКПМ; надати визначення правового статусу ОСББ як елемента сфери житлово-комунальних послуг міста; охарактеризувати ОСББ, його права та обов’язки в аспекті СЖКПМ.

Виклад основного матеріалу. За відсутності легального визначення поняття «сфера житлово-комунальних послуг міста» майже неможливо вести мову про ті права й обов’язки, відповідальність певного суб’єкта, наприклад ОСББ, які зумовлені його участю у СЖКПМ. Для вирішення даного питання варто розглянути ОСББ не тільки як суб’єкта господарювання, заснованого співвласниками для здійснення спільного управління певним майном, спільного вирішення питань, а в аспекті його зовнішньої функції, як рівноправну сторону господарських правовідносин у галузі житлово-комунального господарства, яка має нести відповідальність за якість наданих власникам житлово-комунальних послуг.

Розгляд ОСББ з позиції держави, інших учасників господарських правовідносин дозволить більш повно оцінити відповідність цієї інституції вимогам суспільства та держави.

Відповідальність органів ОСББ перед його учасниками, а також контрагентами, заснована на постулатах договірної права, а не вимог актів публічно-правового характеру. До даних відносин, з урахуванням функціонування ОСББ саме в ринковій системі, варто застосувати ті загальноприйняті методи, прийоми, які діють у ринковій економіці. Доцільно розглядати ОСББ як професійного учасника господарських відносин у житлово-комунальній галузі. Дана пропозиція зумовлена тим, що контрагенти ОСББ, які вступили з ним у господарські правовідносини, оцінюють його як рівноправного учасника ринкових правовідносин.

До того ж розуміння ОСББ як самостійного суб’єкта господарювання, який може бути визнаний господарським судом банкрутом, не так очевидно, на перший погляд. Можливість визнання ОСББ банкрутом не виключена Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», більше того, в Єдиному державному реєстрі судових рішень (далі – ЄДРСР) містяться постанови господарських судів про визнання ОСББ банкрутом (наприклад, постанова Господарського суду Сумської області від 6 липня 2009 р. у справі № 7/120–09) [6]. Загалом, у ЄДРСР у 2006–2018 рр. зазначено 18 постанов місцевих господарських судів про визнання ОСББ банкрутами в Дніпропетровській, Донецькій, Київській, Львівській, Полтавській, Сумській, Тернопільській, Харківській, Херсонській, Черкаській, Чернігівській областях, у м. Києві. Відповідно до даних ЄДРСР, рекордсмен за кількістю таких постанов – Харківська область.

З огляду на те, що ОСББ не є професійним суб’єктом господарювання, оскільки створюється звичайними власниками нерухомості, які ним же і керують, зазвичай не маючи відповідних навичок та знань, доцільно було б зазначити можливість визнання його банкрутом безпосередньо в Законі про ОСББ, оскільки цей вузькопрофільний Закон зазвичай єдиний, який учасники ОСББ читають, коли вирішують питання про утворення ОСББ. Можливо, даний аспект сприяв би більш повному уявленню учасників про їхнє ОСББ, вони більш відповідально б ставилися до організації його функціонування, наслідків його господарської діяльності. Адже іноді співвласники ОСББ оцінюють його на кшталт казенного підприємства, яке може працювати зі збитками і не може бути визнане банкрутом. Проте ОСББ не лише отримує внески його учасників, – воно приймає господарсько-правові зобов’язання, коли укладає відповідні договори; може бути притягнене до адміністративної, фінансової відповідальності тощо (поширена підстава для відповідальності – відсутність оформлення трудових відносин із працівниками ОСББ, наприклад, двірниками тощо). Отже, непрофесійний менеджмент в ОСББ збільшує його кредиторську заборгованість.

Приклад із можливою ліквідацією ОСББ-банкрута тільки підтверджує тезу про те, що ОСББ є не лише суб'єктом управління спільною власністю для задоволення житлово-комунальних потреб співвласників, але і повноправним учасником механізму ринкової економіки, а отже, елементом СЖКПМ.

Як повноправний учасник житлово-комунальних відносин ОСББ є суб'єктом господарювання, який зазвичай здійснює вид економічної діяльності за кодом 81.10 (комплексне обслуговування об'єктів, зокрема, з наданням комплексу допоміжних послуг у приміщеннях клієнта, управління житлом та іншим нерухомим майном у співвласності, діяльність житлово-експлуатаційних контор, діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та їх асоціацій). ОСББ виконує такі функції: загальне прибирання приміщень, догляд за ними, усунення сміття, охорона та гарантування безпеки, доставка пошти, послуги порт'є, прання та суміжні послуг допоміжного характеру. Зазначені трудові функції чи посадові обов'язки здійснює обслуговуючий персонал, який не відповідає за результати діяльності компанії або роботи клієнта [7]. Іншою формою забезпечення потреб співвласників ОСББ є укладання відповідних господарсько-правових договорів з організаціями. У такому разі ОСББ є колективним споживачем, забезпечує захист прав споживачів, визначених у спеціальному законодавстві (Закон України «Про захист прав споживачів»), виконує вимоги ст. 20 Господарського кодексу України, яка регламентує захист прав суб'єктів господарювання та споживачів, а також ст. 39 Господарського кодексу України, яка встановлює вимогу здійснювати захист прав споживачів.

За безпосереднього виконання функцій управління майном, без делегування їх сторонній організації-управителю, на ОСББ навряд чи поширюються вимоги законодавства про захист прав споживачів. Співвласники можуть звертатися до членів правління зі скаргами на діяльність (бездіяльність) працівників ОСББ, на порушення трудової дисципліни, неналежне виконання трудових обов'язків. Щоби ОСББ самостійно виконувало функції з управління будинком, воно має наймати відповідних працівників. Голова правління має право приймати на роботу працівників, що передбачено в п. 16 Типового статуту ОСББ, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 р. № 141. В Єдиному державному реєстрі судових рішень є відповідні судові акти, в яких засвідчено, що двірники, сантехніки, консьєржі перебували саме в трудових відносинах з ОСББ, тобто наявні практика і правові підстави для працевлаштування в ОСББ двірників, слюсарів тощо [8; 9; 10].

Хоча межа зі сферою дії Закону України «Про захист прав споживачів» дуже тонка, можливо, варто поширити його на відносини між співвласниками ОСББ та ОСББу тоді, коли ОСББ виконує функції управителя самостійно, відповідно до ст. 12 Закону про ОСББ, адже ОСББ отримує від співвласників внески, тобто по суті виконує надає послуги на платній основі.

Оскільки держава в згаданій вище статті Господарського кодексу України взяла на себе зобов'язання здійснювати захист прав споживачів, гарантувати певний рівень споживання тощо, то ОСББ у даному аспекті знову проявляє ознаки суб'єкта, який підпорядковується єдиному господарському правому порядку, функціонує у сфері житлово-комунальних послуг міста.

Галузь житлово-комунальних послуг міста пропонується розуміти як комплекс заходів, спрямованих на забезпечення мешканців міста житлово-комунальними послугами. Таке розуміння СЖКПМ сприятиме усвідомленню того, що є не тільки суб'єктний підхід, відповідно до якого необхідно виокремити суб'єктів господарювання, споживачів, органи державної влади тощо, які діють у даній галузі народного господарства, а і функціональний, відповідно до якого дане поняття має розкриватися через певний комплекс заходів. Скажімо, ОСББ стає елементом цієї сфери не тому, що укладає відповідні господарські договори та має сприяти більш ефективному використанню необоротних та оборотних активів тощо, а завдяки тому, що діяльність ОСББ (як інституту, а не як окремо взятої юридичної особи) має бути зумовле-

на функцією, яку ОСББ виконує у сфері житлово-комунальних відносин. Якщо господарські договори, які правління ОСББ укладає з виробниками (виконавцями) житлово-комунальних послуг, не задовольняють інтереси та потреби співвласників ОСББ, то чи виконує ОСББ свою роль? Навряд чи! В умовному «ланцюжку задоволених житлово-комунальних потреб» вплив ОСББ відсутній! Від ефективності діяльності ОСББ залежить визнання його елементом сфери житлово-комунальних послуг. Правовий статус ОСББ як елемента сфери житлово-комунальних послуг зумовлений ступенем його впливу на рівень задоволення потреб мешканців.

Є певний набір житлово-комунальних послуг, які надаються монополістами. Рівень впливу ОСББ на ступінь споживання обмежується колективним тиском, який може здійснюватися не від імені окремо взятих споживачів, а від всього будинку (або декількох, у разі об'єднання чи асоціації ОСББ). Проте є комплекс функцій, виконання яких прямо зумовлено волею керівних органів ОСББ: прибирання, охорона, ліфти, поточний та капітальний ремонт необоротних засобів ОСББ тощо.

Отже, у даному аспекті є декілька форм виконання таких робіт (надання послуг): самостійно, шляхом самозабезпечення (тобто коли за згодою правління ОСББ окремі співвласники можуть замість сплати внесків виконувати окремі роботи; укладання господарсько-правових договорів із відповідними суб'єктами господарювання). Оскільки види договорів не зазначені у відповідній статті Закону про ОСББ, пропонується доповнити її можливістю укладання трудових договорів. Автори даної статті не дійшли спільної думки щодо доцільності наймання на роботу до ОСББ двірників, малярів тощо, потенційної ефективності їхньої роботи. Проте такі робітники перебувають у штаті ОСББ. Доцільно щодо ОСББ застосовувати принцип «дозволено все, що не заборонено законом». Також можливою формою є популярний і не зовсім законний інструмент – договір аутсорсингу, суть якого в даній статті не буде розкрито.

Звісно, щоби ОСББ могло належно виконувати роль елемента сфери житлово-комунальних послуг міста, працевлаштовувати відповідний технічний персонал, воно має володіти необхідними виробничими потужностями й активами, достатніми не лише для обслуговування будівлі, що є на балансі ОСББ, й для утримання відповідного штату фахівців. Саме для виконання цього завдання ОСББ має бути наділене правами, обов'язками, відповідальністю. Саме крізь цю призму має розглядатися правовий статус ОСББ як елемента СЖКПМ.

Можливо, для більш ефективного виконання функцій ОСББ варто залучати як представників громадянського суспільства до роботи з розроблення нормативно-правових актів, пов'язаних із питанням надання житлово-комунальних послуг. З одного боку, це сприятиме організованому представництву інтересів мешканців багатоквартирних будинків, з іншого – становленню усвідомлення ОСББ не як замітника житлово-експлуатаційних контор, а як суб'єкта, відповідального за належне забезпечення його співвласників-клієнтів необхідними послугами.

Висновки з дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. Сферу житлово-комунальних послуг міста пропонується розуміти як комплекс заходів, спрямованих на забезпечення мешканців міста житлово-комунальними послугами. Пропонується розгляд ОСББ не тільки як суб'єкта господарювання, що засновано співвласниками для здійснення спільного управління певним майном, спільного вирішення питань. ОСББ варто розглянути в аспекті його зовнішньої функції, як рівноправну сторону господарських правовідносин у житлово-господарській галузі, який має нести відповідальність за ступень задоволення співвласників рівнем та якістю наданих послуг. Такий розгляд ОСББ з позиції держави, інших учасників господарських правовідносин дозволить повно оцінити відповідність цієї інституції вимогам суспільства. Доцільно розглядати ОСББ як професійного учасника господарських відносин. Дана пропозиція зумовлена тим, що контрагенти ОСББ, які вступають із ним у господарські правовідносини, оцінюють його як рівноправного учасника ринкових правовідносин. Саме з рівноправності ОСББ з іншими суб'єктами господарювання випливає можливість визнання його банкрутом. В Єдиному державному реєстрі

судових рішень містяться постанови господарських судів про визнання ОСББ банкрутом. ОСББ не є професійним суб'єктом господарювання, оскільки створюється звичайними власниками нерухомості, які ним же і керують, зазвичай не мають відповідних навичок та знань, тому доцільно зазначити можливість визнання ОСББ банкрутом безпосередньо в Законі про ОСББ.

Як повноправний учасник житлово-комунальних відносин ОСББ виступає суб'єктом господарювання, який може виконувати певні функції, які по суті є комунальними послугами, серед них: загальне прибирання приміщень, догляд за ними, усунення сміття, охорона, доставка пошти, послуги порт'є, прання та суміжні послуги. ОСББ у даному аспекті знову проявляє ознаки суб'єкта, який підпорядковується єдиному господарському правовому порядку, функціонує у сфері житлово-комунальних послуг міста. Від ефективності діяльності ОСББ залежить визнання його елементом сфери житлово-комунальних послуг. Є декілька форм виконання таких робіт (надання послуг): самостійно, шляхом самозабезпечення (коли за згодою правління ОСББ окремі співвласники можуть виконувати окремі роботи замість внесення платежів); працевлаштування фахівців відповідно до штатного розпису ОСББ; укладання господарсько-правових договорів із суб'єктами господарювання; популярний і не зовсім законний інструмент – договір аутсорсингу. ОСББ повинно володіти необхідними виробничими потужностями, достатніми не лише для обслуговування будівлі, яка перебуває на балансі ОСББ, але і для утримання штату фахівців. Саме для виконання цього завдання ОСББ має наділятися правами, обов'язками, відповідальністю. ОСББ варто залучати як представників громадянського суспільства до роботи з розроблення нормативно-правових актів, пов'язаних із питанням надання житлово-комунальних послуг, та зазначити таку гарантію в галузевому законодавстві.

Список використаних джерел:

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866–III. Голос України. 2002. 4 січня.
2. Барабаш Т. Правове регулювання господарських відносин у сфері житлово-комунального господарства: дис. ... канд. юрид. наук; НУ «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». Харків, 2011.
3. Яценко С., Тарасевич О. Економіко-правові аспекти діяльності ревізійної комісії (ревізора) в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку. Економіка і право. 2018. № 2 (50). С. 126–131
4. Яценко С. Сфера житлово-комунальних послуг міста: економіко-правові особливості функціонування і розвитку. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Право». Вип. 3. Т. 1. 2018. Ст. ст. 151–154.
5. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 18. С. 144.
6. Про визнання боржника – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку № 3, банкрутом: постанова Господарського суду Сумської області від 6 липня 2009 р. у справі № 7/120–09. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/4172290>.
7. КВЕД 81.10. URL: <http://kved.ukrstat.gov.ua/cgi-bin/kv-vi.exe?r=048110&l=%F1%EF%B3%E2%E2%EB%E0%F1%ED%E8%EA%B3%E2>.
8. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/19308219>.
9. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/36694307>.
10. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74300513>.