

Борисова В. І.,

професор, завідувач кафедри цивільного права №1 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, член-кореспондент НАПрН України, Заслужений працівник освіти України;

Янишен В. П.,

кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права №1 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНІ КООПЕРАТИВИ: МИНУЛЕ ТА СУЧАСНІСТЬ

Відповідно до Закону України «Про правонаступництво України» від 12 вересня 1991 року Закони Української РСР та інші акти, ухвалені Верховною Радою Української РСР, діють на території України, оскільки вони не суперечать законам України, ухваленим після проголошення незалежності України (ст. 3). Звідси, в групу норм системи житлового права, які визначають порядок організації і діяльності житлових, житлово-будівельних кооперативів (надалі – ЖБК) входять Житловий кодекс Української РСР (надалі – ЖК УРСР) 1983 р.; Примірний статут житлово-будівельного кооперативу (надалі – Примірний статут) 1985 р.; Правила обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу (надалі – Правила обліку) 1985 р., а також інші нормативно-правові акти.

Разом із тим положення вищезазначених нормативно-правових актів виписувались ще на час їх прийняття відповідно до соціально-економічного становища УРСР і узгоджувались з положеннями інших Законів і нормативно-правових актів, що входили в систему житлового законодавства того часу. І хоча в ці нормативно-правові акти вносилися зміни, але вони взагалі не торкалися, наприклад, врегулювання відносин, пов'язаних із забезпеченням громадян жилими приміщеннями в будинках житлово-будівельних кооперативів і користування ними (глава 5 ЖК УРСР), а звідси правова природа права на одержання житла в цих будин-

ках та його реалізація до сьогодні зберігає підхід, який був запроваджений ще у 80-х роках минулого століття і мав багато спільного з правом на одержання жилого приміщення в будинках державного та громадсько-житлового фонду. Це ж стосується і Примірнього статуту та Правил обліку, останні зміни до яких вносилися ще у 1993 та 1994 роках, і теж не торкалися ні питань організації ЖБК як форми реалізації конституційного права громадян на житло, ні правил обліку. Таким чином, при суттєвих змінах соціально-економічних умов в Україні ці нормативно-правові акти не зазнали істотних змін.

Окрім того 10.07.2003 р. в Україні був прийнятий Закон України «Про кооперацію» № 1087-IV (надалі – ЗУ «Про кооперацію»), який визначив правові, організаційні, економічні та соціальні основи функціонування кооперації в Україні. В цьому ж Законі зазначалося, що законодавство про кооперацію базується на нормах Конституції України, Цивільного кодексу України, ЗУ «Про кооперацію», інших нормативно-правових актів з питань кооперації (ст. 5). І хоча ЖК України безпосередньо не увійшов до цього переліку, вважаємо, що це презюмується, оскільки кооперативи за цим законом поділяються на: виробничі, обслуговуючі та споживчі, а за напрямками діяльності можуть бути сільськогосподарськими, житлово-будівельними, садово-городніми, гаражними, торговельно-закупівельними, транспортними, освітніми, туристичними, медичними тощо.

До речі, ЗУ «Про кооперацію» не зазначає і на Господарський кодекс України, хоча в ч.1 ст. 94 цього кодексу вказується, що кооперативи як добровільні об'єднання громадян з метою спільного вирішення ними економічних, соціально-побутових та інших питань можуть створюватися у різних галузях (виробничі, споживчі, житлові тощо), уточнюючи при цьому, що діяльність різних видів кооперативів регулюється законом.

Відповідно до ст. 41 ЗУ «Про кооперацію» Кабінет Міністрів України був зобов'язаний протягом року з дня набрання чинності цим Законом підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення законодавчих актів у відповідність із ЗУ «Про кооперацію». Проте, до цього часу положення ЖК УРСР та інших актів, прийнятих на виконання положень статей глави 5 ЖК УРСР, включаючи Примірний статут, Правила обліку, не приведені у відпо-

відність до положень зазначеного закону, що породжує колізію правозастосування норм чинного законодавства України з нормативно-правовими актами УРСР, які регламентують порядок створення і діяльності ЖБК.

Так, відповідно до ЗУ «Про кооперацію» кооператив як первинна ланка системи кооперації створюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування (ст. 1). Таким чином, кооператив – юридична особа, яка створюється засновниками на добровільних засадах, а засновниками кооперативу можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи України та іноземних держав, які беруть участь у діяльності кооперативів через своїх представників. Чисельність членів кооперативу не може бути меншою ніж три особи. Рішення про створення кооперативу приймається установчими зборами. Правовим документом, що регулює діяльність кооперативу є його статут.

Нагадаємо, що відповідно до положень статей 133, 134, 135 ЖК УРСР вступити до ЖБК і одержати в ньому квартиру вправі громадяни, які постійно проживають у даному населеному пункті (за винятком випадків, встановлених законом) і потребують поліпшення житлових умов, перебувають на обліку бажаючих вступити до ЖБК та внесені до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або користуються правом позачергового прийому до членів кооперативу, а також окремі категорії громадян, встановлені ЖК УРСР. Громадяни, які перебувають на обліку бажаючих вступити до ЖБК, приймаються до членів організованого кооперативу в порядку черговості (ст. 136 ЖК України). Число громадян, які вступають до організованого кооперативу, повинно відповідати кількості квартир у жиллому будинку (будинках) кооперативу, запланованому до будівництва, а при будівництві одно – і двоквартирних жилих будинків садибного типу число громадян, необхідне для організації кооперативу, визначається виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів, але не може бути менше 5 чоловік.

Положення ЖК України і Примірного статуту не узгоджуються не тільки з Законом України «Про кооперацію», а й з іншими чинними на

сьогодні законами. Зокрема, відповідно до ст.5 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. ЖБК може бути реорганізований у об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за рішенням загальних зборів членів ЖБК, якщо це передбачено в Статуті кооперативу. З моменту прийняття такого рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання, участь в яких беруть члени ЖБК, які повністю сплатили вартість квартир і належну частку у вартості нежитлових приміщень та іншого майна і виявили таке бажання. У разі сплати вартості квартир і належної частки у вартості нежитлових приміщень та іншого майна не в повному обсязі окремими членами ЖБК вони можуть брати участь у зборах за згодою інших членів ЖБК. Але відповідних змін у зв'язку з прийняттям цього Закону ні до ЖК України, ні до Примірного статуту так і не було внесено.

ЖК України не дає і визначення ЖБК. Воно міститься лише у Правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76, за якими ЖБК – юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і наступної його (їх) експлуатації. З наведеного визначення слідує, що ЖБК, застосовуючи термінологію ЗУ «Про кооперацію», може поєднувати в собі як ознаки кооперативу за напрямом діяльності, так і тип кооперативу – обслуговуючий, тобто ЖБК може характеризуватися як обслуговуючий кооператив.

Звертає на себе увагу і той факт, що Державним класифікатором ДК 002:2004 «Класифікація організаційно-правових форм господарювання» (КОПФГ), затвердженим наказом Державного комітету з питань технічного регулювання та споживчої політики від 28.05.2004 р. № 97 «Про затвердження національних стандартів України, державних класифікаторів України, національних змін до міждержавних стандартів, внесення зміни до наказу Держспоживстандарту України від 31.03.2004 р. № 59 та скасування нормативних документів» за обслуговуючим кооперативом закріплений код 320, а ЖБК присвоєно код 321 з відповідним уточненням, що державна реєстрація нових

юридичних осіб в таких організаційно-правових формах (ЖБК) не передбачається.

Таким чином, системний аналіз положень норм ЖК УРСР, Правил обліку, Примірного статуту, інших нормативно-правових актів, а також Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про кооперацію» дозволяє дійти наступних висновків:

1. Створення, державна реєстрація та діяльність ЖБК як юридичної особи в Україні регулюється на сьогодні Цивільним та Господарським кодексами України, Законами України «Про кооперацію», «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців», та іншими нормативно-правовими актами, прийняти в розвиток положень вказаних Законів.

2. В Україні можуть здійснювати діяльність ЖБК, створені відповідно до положень ЖК УРСР та прийнятого на його основі Примірного статуту з можливістю їх реорганізації в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, якщо це буде зазначено в статуті конкретного ЖБК.

3. Створення в сучасних умовах ЖБК на підставі норм ЖК УРСР та Примірного статуту ЖБК в тій редакції, в якій вони діють на сьогодні, неможливо. Це підтверджується також і тим, що відповідно до ч. 2 ст. 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Виконавчі органи місцевого самоврядування діють на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. (надалі – Закон № 280/97-ВР), з дня прийняття якого втратив чинність Закон УРСР «Про місцеві Ради народних депутатів Української РСР та місцеве самоврядування» від 7.12.1990 р., у відповідності до п. 9 ч. 2 ст. 42 якого до повноважень виконавчого комітету міської (міста обласного підпорядкування) Ради, зокрема, відносилось: прийняття рішень про організацію житлово-будівельних і гаражних кооперативів та здійснення контролю за їх діяльністю. Відповідно до Закону № 280/97-ВР місцеві ради та їх виконавчі органи не наділені повноваженнями щодо організації діяльності і створення ЖБК у порядку передбаченому ст. 137 ЖК України та Примірним статутом ЖБК.