

## **ДО ПИТАННЯ ПРО ПРАВОВИЙ СТАТУС ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

1. В сучасних умовах реформування та розвитку житлово-комунального господарства однією із форм задоволення житлових потреб громадян стали такі непідприємницькі товариства як об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – Об'єднання), правове положення яких закріплено в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – Закон) від 29 листопада 2001 року. Чинне законодавство України, яке регулює їх правовий статус має певні колізії, що породжують певні проблеми в практиці правозастосування.

2. Цивільний кодекс України (далі – ЦК) поділяє юридичні особи приватного права – товариства на два види: підприємницькі та непідприємницькі. Критерієм їх розмежування є те, що підприємницьким товариствам притаманна головна властивість – отримання прибутку та подальший його розподіл між учасниками товариства, хоча і непідприємницьким товариствам дозволяється поряд зі своєю основною діяльністю здійснювати підприємницьку діяльність. На відміну від підприємницьких товариств останні повинні використовувати отриманий прибуток для забезпечення основної своєї діяльності та сприяння досягненню мети, заради якої вони були створені.

Щодо видів непідприємницьких товариств, то ЦК не містить їх вичерпний перелік, що пояснюється дотриманням права на свободу об'єднання, відсилаючи щодо певних видів непідприємницьких товариств до положень спеціального законодавства, в тому числі й до вищезазначеного Закону. Різноманіття організаційно-правових форм непідприємницьких юридичних осіб прямо залежить від певної мети заради якої вона створюється та її функцій. Як зазначалося в науковій літературі, з погляду на місце та функції у суспільстві непідприємницькі юридичні особи не однорідні. Одні з них створюються та функціонують заради надання економічних благ «третім особам», які не є учасниками самої непідприємницької юридичної особи (установи, фонди), інші за для задоволення потреб, перш за все, самих учасників непідприємницької юридичної особи (громадські об'єднання, кредитні спілки, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків).

3. Відповідно до Закону Об'єднання це неприбуткова юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Як раніше зазначалося в науковій літературі, все ж таки саме дефініція «товариство» є відповідною при зазначенні організаційно-правової форми цієї непідприємницької юридичної особи.

ЦК всіх юридичних осіб наділяє загальною правоздатністю, включаючи і непідприємницькі товариства, тобто законодавець взагалі не оперує таким

поняттям, як спеціальна правоздатність. Це є невірним, бо не тільки непідприємницькі, а й окремі види підприємницьких товариств в сучасних умовах наділяються нею.

При розмежуванні підприємницьких та непідприємницьких товариств, повинно йтися не про мету діяльності товариства, а все ж таки про мету його створення. Якщо підприємницьке товариство створюється для отримання прибутку, то метою створення непідприємницького товариства є досягнення соціальних, культурних, освітніх, благодійних, наукових і інших суспільно корисних цілей.

Метою створення 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. Предмет діяльності може бути визначеним як 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 (ст.4 Закону).

Непідприємницькі товариства повинні наділятися правом здійснення підприємницької діяльності за умови її служіння досягненню основних цілей, заради яких вони створені, і відповідності цим цілям. Отже, підприємницька діяльність повинна носити для них допоміжний характер. Весь прибуток непідприємницького товариства повинен бути спрямований винятково на досягнення суспільно корисних цілей, закріплених в установчих документах. Вважаємо, що таку заборону доцільно поширити на будь-які надходження, що отримує непідприємницьке товариство.

У юридичній літературі заборона розподілу прибутку сприймається більшістю авторів як єдина чітка ознака непідприємницького товариства. Вчені вважають, що практично єдиною ознакою, яка відокремлює непідприємницькі товариства від підприємницьких залишається заборона розподілу прибутку між учасниками непідприємницького товариства. Здебільшого встановлення такої заборони уявляється необхідним, тому що на практиці не завжди вдається знайти оптимальне співвідношення непідприємницької й підприємницької діяльності в рамках однієї юридичної особи. Під час, підприємницька діяльність стає настільки необхідною, як єдина можливість існування непідприємницького товариства, що основна мета створення останнього відходить, так би мовити, на другий план. В умовах сьогодення законодавець повинен забезпечити такий правовий режим діяльності непідприємницьких товариств, при якому неминуче ведення підприємницької діяльності не перетвориться в самоціль.

Слід відмітити, що законодавцем в ст. 85 ЦК при формулюванні ознаки непідприємницьких товариств не було враховано, що таке товариство може одержувати матеріальні надходження не тільки у вигляді прибутку, як результату підприємницької діяльності, але й у вигляді інших матеріальних надходжень, які не можна вважати прибутком. Маються на увазі членські й

вступні внески засновників і учасників юридичної особи, благодійні пожертвування, інші цільові надходження на утримання товариства. Заборона розподілу прибутку, визначаючи режим тих доходів, які становлять прибуток непідприємницького товариства, не охоплює також їх істотної частини. У зв'язку із чим при розмежуванні підприємницьких та непідприємницьких товариств за необхідне вказувати не на заборону розподілу між учасниками прибутку, а на заборону розподілу доходу, одержуваного товариством.

Заборона розподілу прибутку (доходу) між учасниками непідприємницьких товариств у ЦК є, на наш погляд, обов'язковою основоположною ознакою непідприємницького характеру діяльності цієї юридичної особи. Отже, закріплення за тим або іншим видом юридичних осіб права на розподіл прибутку в якій-небудь формі, повинне виключати їх із числа непідприємницьких. Відповідно, непідприємницькі товариства зобов'язані весь свій дохід направляти тільки на досягнення мети їхнього створення. У такий же спосіб повинно використовуватися майно непідприємницького товариства й у випадку її ліквідації. У тих випадках, коли участь в непідприємницькому товаристві припускає внесення крім членських грошових внесків і якого-небудь майна, за необхідне закріпити в законодавстві можливість товариства повернути внесенне майно або оплатити його вартість при виході учасника з її складу. Це є безперечною ознакою непідприємницького статусу цього непідприємницького товариства, тому що не тягне можливості збільшення вартості майна її учасника (засновника).

Як довів закордонний досвід – саме заборона розподіляти отриманий прибуток між учасниками юридичної особи є найвпливовішим способом відсікання непідприємницьких товариств від професійного бізнесу. Але це твердження має право на життя лише за умови його чіткої реалізації на практиці й надалі в нормотворчості. Сьогодні, на жаль, ми можемо констатувати зворотню ситуацію – розглянутий критерій застосовується законодавцем непослідовно. Йдеться про численні виключення із загального правила, що допускають право непідприємницьких юридичних осіб тих або інших організаційно-правових форм яким-небудь способом розподіляти отриманий прибуток між учасниками (засновниками, членами).

У чинному законодавстві України, а саме у ЦК, за необхідне конкретизувати мету створення непідприємницької організації. Це необхідне задля запобігання уникнення плутанини між правовою природою підприємницьких та непідприємницьких товариств, а також для запобігання зловживанню створенню непідприємницьких товариств з метою приховування підприємницької діяльності та ухиленню від загального порядку оподаткування.

З огляду на вищевикладене, можна зробити висновок, що існує нагальна необхідність в узгодженості загальних та спеціальних норм чинного законодавства, які регламентують діяльність непідприємницьких товариств, а саме об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Це допоможе уникнути проблем в правозастосовній діяльності, стане значною допомогою в формуванні уявлення про ці непідприємницькі товариства, а також буде перешкодою зловживань з боку суб'єктів цивільно-правових відносин.