

ЗАБОЛОТНА Н. Я.,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного права
та процесу
(Навчально-науковий інститут
права та психології
Національного університету
«Львівська політехніка»)

КРУКОВСЬКА Ю.-М. В.,
студентка I курсу магістратури
(Навчально-науковий інститут
права та психології
Національного університету
«Львівська політехніка»)

УДК 346.14.332.81

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736-2019-5-1-13>

ПОРУШЕННЯ ПРАВ ЧЛЕНІВ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВУ: АНАЛІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

У статті розкрито сутність та зміст організаційно-правової форми господарського товариства – житлово-будівельного кооперативу, визначено коло прав та обов'язків членів таких житлово-будівельних кооперативів, розглянуто основні законодавчі положення щодо Примірного статуту відповідного товариства, порядку створення та організації діяльності житлово-будівельного кооперативу. Наведено деяку судову практику щодо спору, який виник між учасниками житлово-будівельного кооперативу та самим господарським товариством. Зокрема, авторами більш детально розглянуто випадок фальсифікації такого явища, як проведення загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу, сфабрикування рішення за результатами проведення таких зборів та, відповідно, неправомірне внесення змін до Статуту житлово-будівельного кооперативу без належного доведення обставин до відома інших мешканців зазначеного кооперативу.

Застарілість актів правового регулювання житлово-будівельних кооперативів зумовлює необхідність всебічного та ґрунтовного вивчення їх правового становища з позицій сучасних соціально-економічних та правових реалій і розробки пропозицій щодо його вдосконалення.

Нормативно-правова база, що регулює правовідносини, що виникають у процесі використання житлово-будівельних кооперативів як способу інвестування будівництва, а отже, і правовий статус суб'єктів таких правовідносин, є недосконалою та на практиці породжує невизначеність та протиріччя. Основними нормативно-правовими актами в цій сфері є: Закон України «Про кооперацію» та Постанова Ради Міністрів Української РСР «Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу». Примірний статут є застарілим нормативно-правовим актом, який суперечить і сучасному законодавству, і сучасним правовідносинам у сфері інвестування будівництва.

Ключові слова: житлово-будівельний кооператив, примірний статут, юридична особа, члени житлово-будівельного кооперативу, обслуговуючий кооператив, загальні збори, кооперація, фальсифікація проведення загальних зборів, підробка документів, порушення прав членів житлово-будівельного кооперативу.



This article contains the main concept of a housing cooperative, determines the bound of rights and duties of members of such housing cooperative. It is also stated about the main legislative provisions for the Regulative documents of a housing cooperative, the order of their creation and registration and the procedure of activity. As an example it has been taken some judicial practice in case, where the members of a housing cooperative faced some violations of their rights by the housing cooperative itself. In particular, the authors have taken a closer look at the occasion of falsifying the fact of general gathering the members of the housing cooperative, faking the legal document, which is created as a result of such gathering with stated decisions of the members, and, thereafter, making changes in the Regulative documents illegally, so the other members of the housing cooperative didn't even know about such taken actions.

The obsolescence of acts of legal regulation in housing cooperative sphere determines the necessity of making a comprehensive and thorough research about the housing cooperative legal position according to modern social, economic and legal realities with developing ideas for their improvement.

The housing cooperative legislative system, which also regulates the rights in case of using the housing cooperative as a method of construction investment, along with the legal status of such subjects is imperfect and leads to several contradictions. The main legal acts in this sphere are: The Law of Ukraine "About Cooperation" and The Ukrainian Soviet Socialistic Republic Ministry Council Decree "About the approval of The Typical regulative act of housing cooperative". The Typical regulative act is an old act, which does not correspond not only to modern legislation, but also to modern relations in the sphere of construction investment.

Key words: *housing cooperative, regulative documents, legal entity, members of a housing cooperative, serving cooperative, general meeting, cooperation, falsifying the general meeting (gathering), faking legal documents, rights violation in housing cooperative.*

Вступ. Станом на сьогодні актуальним є питання об'єднання громадян у різні господарські товариства з метою покращення власних умов проживання, зокрема, такими об'єднаннями можуть виступати як об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та різного виду кооперативи. Житлово-будівельні кооперативи, зокрема, мають на меті не лише зведення інших житлових будинків, а також можуть мати само обслуговуючий характер, оскільки, в першу чергу, об'єднання громадян у такий вид кооперативу покликане покращити наявні в них житлові умови та прибудинкову територію, а вже потім – за необхідності, надавати певні послуги особам, які до них звернулися, проте лише в межах, передбачених Статутом такого кооперативу.

Особливості правового статусу житлово-будівельного кооперативу висвітлювалося в наукових роботах дослідників, серед яких К.О. Рябкова, Д.Д. Позова, Ю.С. Шемчушенко, О.Г. Волкова, О.В. Гафурова, С.Д. Гелея, В.М. Масіна, Т.Д. Проценко та інші.

Постановка завдання. Метою статті є дослідити та проаналізувати питання, які розкривають сутність та зміст житлово-будівельних кооперативів, коло прав та обов'язків, яким наділені його учасники, та у чому можуть полягати порушення таких прав.

Результати дослідження. Говорячи про таку організаційно-правову форму господарського товариства, як житлово-будівельний кооператив, перш за все, слід чітко з'ясувати, що розуміють під цим поняттям та до якого з трьох наявних типів кооперативів його слід зарахувати відповідно до Закону України «Про кооперацію».

Житлово-будівельний кооператив – 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 подальшої його (їх) експлуатації. Житлово-будівельний кооператив є некомерційною організацією, метою якої є задоволення потреб його членів у житлі.



На наш погляд, такий кооператив доцільно зарахувати до обслуговуючих кооперативів. За приписами ст. 2 Закону України «Про кооперацію», обслуговуючий кооператив – кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб задля надання послуг переважно членам кооперативу, а також іншим особам із метою провадження їх господарської діяльності. Обслуговуючі кооперативи надають послуги іншим особам в обсягах, що не перевищують 20 відсотків загального обороту кооперативу [1]. З аналізу поданої норми можна дійти висновку, що першочергове завдання житлово-будівельного кооперативу – забезпечення його членів житлом та нормальними житловими умовами, періодичне (відповідно до наявних потреб) покращення таких житлових умов та самостійне управління житловим будинком на подоби об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Однак, на відміну від останніх, житлово-будівельні кооперативи можуть також виступати як суб'єкти здійснення будівництва, так і замовники.

Житлово-будівельні кооперативи організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад народних депутатів, при підприємствах, установах і організаціях. Рішення про організацію кооперативів при підприємствах, установах, організаціях приймаються з огляду на пропозиції трудових колективів. Порядок організації та діяльності житлово-будівельних кооперативів встановлюється законодавством Союзу РСР, цим Кодексом, Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу та іншими актами законодавства Української РСР. Примірний статут житлово-будівельного кооперативу затверджується Радою Міністрів Української РСР. Житлово-будівельний кооператив діє на основі статуту, прийнятого відповідно до Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу загальними зборами громадян, які вступають до організованого кооперативу і зареєстрованого в установленому порядку [2].

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про кооперацію» членами кооперативу можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, юридичні особи України та іноземних держав, що діють через своїх представників, які внесли вступний внесок та пай у розмірах, визначених статутом кооперативу, додержуються вимог статуту і користуються правом ухвального голосу [1].

Членом кооперативу може бути фізична особа, яка досягла 16-річного віку і виявила бажання брати участь у його діяльності. Оскільки норма п. 7 Примірного статуту, вказуючи, що членом ЖБК може бути громадянин, що досяг 18-річного віку, суперечить Закону України «Про кооперацію», застосовувати слід норму Закону України «Про кооперацію». Окрім того, обмеження граничного віку членів ЖБК до тридцяти років, передбачене абз. 2 п. 7 Примірного статуту, з одного боку, можна вважати таким, що суперечить ст. 47 Конституції України, а отже, не є чинним, але, з іншого боку, сама суть ЖБК передбачає наявність певного «кредиту» у процесі зведення об'єкта будівництва, а отже, в цьому випадку варто обов'язково враховувати умови, яким має відповідати особа в разі отримання кредиту. Щоправда, не варто забувати, що деякі члени ЖБК мають фінансову змогу самостійно внести свій пай, не отримуючи жодної фінансової підтримки ззовні. Таким чином, цю норму все ж варто вважати такою, що не відповідає вимогам чинного законодавства, а у разі отримання кредитних коштів слід керуватись спеціальними нормами, що регулюють правовідносини, пов'язані з отриманням кредитів або інших запозичених коштів [3, с. 132].

К.О. Рябкова у своїй статті також згадує норму, згідно з якою кооператив зобов'язаний вести облік своїх членів та видати кожному з них посвідчення про членство. Чисельність членів кооперативу не може бути меншою ніж три особи [3, с. 132]. Однак на практиці трапляються випадки, коли реалізація цього положення не відповідає дійсності.

Спробуємо проаналізувати деякі аспекти здійснення діяльності житлово-будівельним кооперативом на прикладі судової справи, нещодавно завершеної Господарським судом Львівської області.

Троє мешканців житлово-будівельного кооперативу звернулися із позовом, в якому просять визнати недійсними рішення загальних зборів, затверджених протоколом, та внесені до статуту зміни на підставі такого рішення. Свої вимоги позивачі обґрунтовували тим, що у червні 2018 р. відбулися загальні збори членів кооперативу, які були правомочними. На



цих зборах було вирішено низку питань, серед яких, зокрема, обрано нового голову правління, нових голову та секретаря загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу. Новим головою загальних зборів обрано особу, яка до цього кілька років поспіль обіймала посаду голови правління зазначеного ЖБК. У день проведення зборів голова загальних зборів відмовилася від підпису протоколу, складеного за результатами проведення зборів, про що було складено Акт про відмову від підпису голови зборів ЖБК. За підсумками проведення загальних зборів житлово-будівельного кооперативу у червні 2018 р., тодішня голова правління зобов'язана була передати протягом семи днів всю керівну та статутну документацію та матеріальні цінності (печатку), за наявності, новому голові правління за Актом приймання-передачі. Однак цього не відбулося [4].

Згодом новообрана голова загальних зборів, вважаючи себе все ще уповноваженою на вчинення таких дій, звернулася до державного реєстратора зі сфабрикованим протоколом загальних зборів та просила на його підставі внести відповідні зміни до статуту житлово-будівельного кооперативу. Протокол, з яким особа звернулася до державного реєстратора, був складений нібито за результатами проведення загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу на початку липня 2018 р. Обраному правомочними зборами секретарю новостворений протокол та нова редакція статуту були надані для підпису із поясненням того, що це лише формальність та проводити збори не потрібно [4].

Тобто ситуація склалася так, що порушено вимоги чинного законодавства щодо скликання та проведення чергових загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу, у неправомірний спосіб прийняте рішення про внесення змін до установчих документів кооперативу та порушено права інших членів цього кооперативу щодо участі у прийнятті рішення стосовно зміни складу правління та внесення змін до статуту.

Ст. 15 Закону України «Про кооперацію» передбачає, що вищим органом управління кооперативу є загальні збори членів кооперативу. Чергові загальні збори членів кооперативу скликаються правлінням або головою кооперативу у разі потреби, але не рідше одного разу на рік. Про дату, місце, час проведення та порядок денний загальних зборів члени кооперативу мали бути повідомлені не пізніше ніж за 10 днів до визначеного строку їх проведення. Якщо з організаційних причин (через територіальне розміщення чи значну чисельність членів кооперативу) проведення загальних зборів членів кооперативу неможливе, статутом кооперативу може бути передбачене скликання зборів уповноважених кооперативу. Кількість членів кооперативу, які мають право делегувати уповноважених, та порядок делегування уповноважених для участі у зборах уповноважених визначаються статутом кооперативу. Загальні збори членів кооперативу правомочні вирішувати питання, якщо на них присутня більшість його членів, а збори уповноважених – за наявності не менше двох третин уповноважених. Рішення загальних зборів членів (зборів уповноважених) кооперативу про прийняття, внесення змін до статуту, вступ до кооперативного об'єднання або вихід із нього та про реорганізацію або ліквідацію кооперативу вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менш як 75 відсотків членів кооперативу, присутніх на загальних зборах кооперативу. З інших питань рішення приймаються простою більшістю голосів членів (уповноважених) кооперативу, присутніх на його загальних зборах. Рішення загальних зборів членів (зборів уповноважених) кооперативу приймаються відповідно до його статуту відкритим або таємним голосуванням [1].

У ч. 4 ст. 102 Господарського кодексу України наведене таке положення: загальні збори правомочні приймати рішення, якщо на них присутня більшість членів виробничого кооперативу [5, с. 88].

Аналогічні приписи наведені в ч. 1 ст. 60 Закону України «Про господарські товариства».

До основних прав членів кооперативу належать, зокрема, участь у господарській діяльності кооперативу, а також управління кооперативом, право голосу на його загальних зборах, право обирати і бути обраним в органи управління [1].

За фактом вчинення неправомірних дій зі сторони колишньої голови правління також було відкрито кримінальне провадження, здійснюється досудове розслідування. Із відповід-



ною заявою до правоохоронних органів звернулася інша мешканка цього житлово-будівельного кооперативу, яка, однак, у розгляді господарської справи була присутня лише як вільний слухач. Крім того, зазначалося також, що більша частина вказаних у сфабрикованому протоколі учасників зборів, що начебто проводилися на початку липня 2018 р., на той час взагалі померла [4].

Представник відповідача під час судових засідань стверджував, що не вбачається існування спору як такого, оскільки позивачі не вказали, коли і за яких обставин їм стало відомо про внесення змін до статуту житлово-будівельного кооперативу. Подані позивачами письмові докази та пояснення цілковито спростовувалися. Однак на підтвердження власної позиції відповідачем не було надано жодного документального доказу [4]. Об'єктивно дослідивши всі наявні у матеріалах справи документи, встановивши обставини під час проведення судових засідань, суд дійшов висновку про задоволення позовних вимог у повному обсязі.

Попри довгу та місцями ускладнену процедуру судового розгляду, позовні вимоги були повністю, законно обґрунтованими, адже, відповідно до чинного законодавства, що регулює корпоративні правовідносини, члени кооперативу мають право голосу на загальних зборах кооперативу, мають право брати участь у здійсненні його господарської діяльності, обирати та бути обраними до вищих органів його управління тощо. У цій конкретно взятій нами справі вчинення неправомірних дій, що мали наслідком настання юридичної відповідальності та призвели до подання позовної заяви до суду, базувалося на звичайній особистій образі особи, яка не бажала поступатися місцем голови правління в житлово-будівельному кооперативі. Аргументи на захист сторони відповідача у справі були недостатніми та «пустими», не мали за собою жодного підтвердження та, відповідно, не переконали суд у відсутності порушення прав позивачів-фізичних осіб як членів кооперативу.

Однак, повертаючись до згаданого раніше положення про те, що кооператив мав вести облік своїх учасників та видавати їм відповідні посвідчення, бажало зазначити таке. У цій же справі представник відповідача стверджував, що в нього є сумніви, чи взагалі ці позивачі є членами кооперативу. У засіданнях, на жаль, із трьох позивачів був присутній лише один, а на підтвердження факту свого членства у кооперативі готовий був надати відповідачу копію акта, що посвідчує його права власності на квартиру у вказаному житлово-будівельному кооперативі. І хоча тут достатньо було б пред'явити посвідчення члена ЖБК, жодна зі сторін про такий факт не згадала та не зазначала ані усно під час засідань, ані у письмових поясненнях.

Висновки. Як підсумок до наведеного вище хочемо зазначити, що нормативно-правова база, яка регулює правовідносини щодо житлово-будівельних кооперативів, є не зовсім досконалою і на практиці може викликати чимало суперечностей. Втім, членам відповідних кооперативів варто дотримуватися наявних правових приписів та не допускати такого самовільного «захоплення влади», про який йшлося вище. Члени кооперативу мають, безумовно, знати свої права та обов'язки, не ухилятися від участі в діяльності житлово-будівельного кооперативу та сприяти її покращенню. Адже, перш за все, ця діяльність здійснюється для покращення їхніх умов життя.

Список використаних джерел:

1. Про кооперацію : Закон України від 10 липня 2003 р. № 1087-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15>
2. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
3. Рябкова К.О. Особливості правового статусу членів житлово-будівельного кооперативу. *Житлові права в системі цивільно-правових відносин*. 2016. № 16 (27). С. 132–135.
4. Рішення Господарського суду Львівської області від 3 квітня 2019 р. по справі № 914/2016/18. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81081630>
5. Господарський кодекс України: чинне законодавство зі змінами та допов. станом на 1 верес. 2018 р.: (Офіц. текст). Київ: Паливода А.В., 2018. 248 с.

