

УДК346.332.82(477)

ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ГОСПОДАРСЬКОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ

*О. П. Ковальова, здобувачка
Національний університет
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*

Розглянуто типи та види кооперативів за чинним законодавством України, а також особливості правового статусу та функціонування ЖБК з метою спроби віднести ЖБК до того чи іншого типу та виду кооперативів. Обґрунтовано необхідність істотного вдосконалення законодавчого регулювання правовідносин, пов'язаних із діяльністю ЖБК, з урахуванням специфіки цього суб'єкта будівельного ринку та прийняття спеціального закону з метою відродження та подальшого розвитку ЖБК як квазісуб'єкта некомерційної господарської діяльності.

***Ключові слова:** ЖБК, квазісуб'єкт господарської діяльності, забезпечення діяльності житлово-будівельних кооперативів.*

Постановка проблеми. В сучасних умовах організація та діяльність ЖБК викликає певні труднощі, оскільки це питання в Україні врегульовано насамперед лише застарілим з огляду на сьогоднішня Примірним статутом ЖБК, загальними положеннями, передбаченими у гл. 5 Житлового кодексу України. ЦК України містить лише загальні положення щодо здійснення діяльності кооперативами.

Безумовно, основним видом кооперації, що задовольняє житлово-побутові потреби своїх членів, залишаються ЖБК, які організуються для будівництва багатоквартирних будинків та їх наступної експлуатації, адже мета створення ЖБК — забезпечення житлом членів кооперативу та членів їх сімей шляхом будівництва відповідного багатоквартирного будинку (а у випадках, передбачених законодавством, — одно- і двоквартирних жилих будинків садибного типу або багатоквартирного блокованого жилого будинку (будинків) з надвірними будівлями за власні кошти кооперативу з допомогою банківського кредиту).

Порядок організації та діяльності ЖБК встановлюється законодавством України, Цивільним та Господарським кодексами України, Примірним статутом ЖБК та іншими актами законодавства України (до останніх, зокрема, можна віднести хоча б чинну постанову Ради Міністрів СРСР від 19 серпня

1982 р. № 765 «Про житлово-будівельну кооперацію» з наступними змінами та доповненнями, але таку, що за своїм змістом не відповідає сучасній політичній, економічній, правовій системам України, а тому навряд чи таку, що здатна врегулювати правовідносини у сфері діяльності ЖБК).

Наразі чинним є Примірний статут ЖБК (затверджений постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186 з наступними змінами та доповненнями). Він регулює широке коло відносин, головним чином тих, що виникають усередині кооперативу: порядок організації та діяльності кооперативу, приймання громадян у кооператив, права й обов'язки кооперативу, права та обов'язки членів кооперативу та членів їх сімей, засоби кооперативу, органи управління кооперативу тощо, але в умовах сьогодення та стану чинного законодавства України також втратив свою актуальність.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Специфіка організаційно-правової форми ЖБК та його функціонування на ринку будівництва житла й досі залишається поза увагою науковців та законодавця. Питання ж розроблення дієвого та концептуального механізму забезпечення діяльності ЖБК взагалі не отримало уваги в юридичній літературі.

Формулювання цілей. Метою статті є з'ясування специфіки діяльності ЖБК як суб'єкта ринку будівництва та обґрунтування питання про необхідність створення сучасного господарсько-правового забезпечення функціонування ЖБК шляхом прийняття відповідного закону України.

Виклад основного матеріалу. У ст. 6 Закону України «Про кооперацію» визначено, що відповідно до завдань та характеру діяльності кооперативи поділяються на такі типи: виробничі, обслуговуючі та споживчі [1]. Цікаво, що відповідно до ст. 93 Господарського кодексу України підприємствами колективної власності є виробничі кооперативи, підприємства споживчої кооперації, підприємства громадських та релігійних організацій, інші підприємства, передбачені законодавством [2]. Залишається незрозумілим, чому законодавець поряд із виробничими кооперативами та підприємствами споживчої кооперації не закріплює й наявність обслуговуючих кооперативів. Погодимося, що дана стаття містить відкритий перелік видів кооперативів, тим не менш така позиція законодавця видається дещо нелогічною.

Чинне законодавство України, що регулює діяльність ЖБК, зокрема, та основи функціонування кооперації в Україні в цілому, не закріплює відношення ЖБК до конкретного типу. Отже, спробуємо розібратися, до якого з типів належить ЖБК.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про кооперацію» виробничий кооператив — кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних осіб для спільної виробничої або іншої господарської діяльності на засадах їх обов'язкової участі з метою одержання прибутку. Стаття 23 цього самого За-

кону зазначає, що виробничі кооперативи провадять господарську діяльність з метою одержання прибутку. Інші кооперативи надають послуги своїм членам, не маючи на меті одержання прибутку. Проведений аналіз даних норм Закону дозволяє стверджувати, що ЖБК не може належати до виробничих кооперативів за таких підстав.

Перш за все ЖБК не мають на меті отримання прибутку, особиста трудова участь членів кооперативу не є обов'язковою. Крім цього, членами ЖБК можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. ЖБК не здійснюють виробничу або іншу господарську діяльність. Правила утримання жилих будинків та прибуткових територій, затверджені наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства, визначають ЖБК як юридичну особу, утворену 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 [3].

Стаття 2 Закону України «Про кооперацію» надає легальне визначення поняттю «споживчий кооператив», вказуючи, що споживчий кооператив (споживче товариство) — кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для організації торговельного обслуговування, заготівель сільськогосподарської продукції, сировини, виробництва продукції та надання інших послуг з метою задоволення споживчих потреб його членів. Стаття 111 ГК України закріплює поняття «споживчого товариства». Виходячи зі змісту норм ГК України та Закону України «Про кооперацію» вбачається, що законодавець визначає поняття «споживчий кооператив» та «споживче товариство» тотожними. Так, споживчим товариством (кооперативом) визнається самостійна, самоврядна організація громадян, які об'єднуються на основі добровільності членства, майнової участі та взаємодопомоги. Метою такого об'єднання є забезпечення економічних та соціальних інтересів громадян — членів споживчого товариства.

Споживче товариство на відміну від виробничого кооперативу належить до некомерційних організацій і може об'єднувати на засадах членства громадян (індивідуальних членів) і комерційних та некомерційних організацій (колективних членів, що мають статус юридичної особи). Кожен член споживчого товариства має свою частку в його майні, яка визначається розмірами обов'язкового пайового та інших внесків, а також нарахованих на них дивідендів.

Аналізуючи дані норми закону, на нашу думку, неможливо віднести ЖБК і до споживчих кооперативів. Навряд чи метою ЖБК є поліпшення економічного та соціального стану членів кооперативу. ЖБК як учасник господарської діяльності бере участь у цілій системі майнових, управлінських та контрольних відносин. Так, можливо, у процесі будівництва і поліпшуються соціальні та економічні умови членів кооперативів шляхом отримання житла, але ж

члени ЖБК отримують житло за власні кошти, що були вкладені ними у будівництво. Участь членів у споживчому кооперативі передбачає сталі відносини; протягом тривалого часу та налагодження цих відносин як наслідок і відбувається поліпшення економічного та соціального стану. Метою створення ЖБК є надання послуг членам кооперативу на засадах безприбутковості, зокрема, заощадження коштів пайовиків при будівництві.

До того ж, виходячи зі ст. 1 Закону України «Про споживчу кооперацію», споживча кооперація здійснює торговельну, заготівельну, виробничу та іншу діяльність, не заборонену чинним законодавством України, сприяє соціальному і культурному розвитку села, народних промислів і ремесел, бере участь у міжнародному колективному русі [4]. ЖБК, у свою чергу, не здійснює господарської діяльності. Можна лише виділити діяльність ЖБК при укладенні договору підряду під час будівництва, контролювання якості роботи підрядника тощо. До того ж, ЖБК обслуговує лише членів кооперативу, не маючи на меті сприяння ситуації ринку будівництва житла в цілому.

Тим не менш, слушно буде зазначити, що за законодавством Російської Федерації житлово-будівельні кооперативи належать до спеціалізованих споживчих кооперативів, які задовольняють матеріальні та нематеріальні потреби його членів. У ст. 116 Цивільного кодексу РФ надано визначення споживчого кооперативу: споживчим кооперативом визнається добровільне об'єднання громадян і юридичних осіб на основі членства з метою задоволення матеріальних та інших потреб учасників, здійснюване шляхом об'єднання його членами майнових пайових внесків [5]. Споживчі кооперативи, що становлять предмет регулювання ст. 116 ЦК РФ, залежно від цілей створення і особливостей діяльності можуть бути поділені на три основні групи: споживчі товариства (заготівельні, торговельні тощо), діяльність яких також регламентується Законом РФ «Про споживчу кооперацію (споживчі спілки, їх союзи) в Російській Федерації» [6]; сільськогосподарські кооперативи (городницькі, тваринницькі та ін.), що діють відповідно до Закону РФ «Про сільськогосподарську кооперацію» [7]; спеціалізовані кооперативи (житлові, дачні, гаражні та ін.). У свою чергу, стаття 2 Закону РФ «Про споживчу кооперацію (споживчі спілки, їх союзи) в Російській Федерації» визначає, що цей Закон не поширюється на споживчі кооперативи, які здійснюють свою діяльність на підставі Федерального закону «Про сільськогосподарську кооперацію», а також на інші спеціалізовані споживчі кооперативи (гаражні, житлово-будівельні, кредитні та ін.).

Крім цього, у ст. 2 проекту Закону України «Про молодіжну житлово-будівельну кооперацію» встановлено, що молодіжний житлово-будівельний кооператив є різновидом споживчого кооперативу та здійснює свою діяльність без мети отримання прибутку [8]. Однак, на нашу думку, кваліфікування ЖБК до споживчого кооперативу в умовах чинного законодавства України призведе

де до обмеження його юридичної правоздатності та як наслідок уповільнить розвиток такої важливої форми задоволення потреб громадян у житті.

Останнім типом кооперативів є обслуговуючий кооператив, діяльність якого регулюється Законом України «Про кооперацію». Як уже зазначалося, ГК України не закріплює жодних положень щодо правового регулювання діяльності обслуговуючого кооперативу. Відповідно до ст. 2 Закону України «Про кооперацію» обслуговуючий кооператив — кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для надання послуг переважно членам кооперативу, а також іншим особам з метою провадження їх господарської діяльності.

Враховуючи викладене, вбачається, що ЖБК неможливо віднести до жодного з існуючих типів кооперативу. Адже ЖБК функціонує як юридична особа спеціальної організаційно-правової форми з метою досягнення спільного соціально-економічного результату — побудови об'єкта нерухомості (житлового будинку) для членів кооперативу. Крім цього, ЖБК створюється на визначений строк, що пов'язаний із уведенням будинку в експлуатацію.

Слід також зазначити, що внаслідок особливостей відносин ЖБК у сфері будівництва житла він виступає як певний квазісуб'єкт господарської діяльності з боку як замовника, так і підрядника. Відповідно до ст. 135 ГК України обслуговуюча правоздатність ЖБК як юридичної особи покладає на нього відповідні функції щодо управління діяльністю суб'єкта господарювання.

Важливо, що в ЖБК особиста трудова участь членів кооперативу не є обов'язковою та його члени не беруть особистої участі у процесі будівництва. Отже, якийсь учасник має від їх імені виконувати обов'язки, покладені на замовника за договором підряду, контролювати хід роботи, виконувати поточну роботу тощо. А виходячи із правової природи сутності діяльності ЖБК у процесі будівництва, члени кооперативу й об'єднуються саме для того, аби ЖБК виконував ті обов'язки у рамках своїх повноважень, що покладаються на членів кооперативу як замовників. Отже, визначаємо, що ЖБК, маючи певні ознаки як самостійність, ініціативність, діяльність на власний ризик, що спрямована на досягнення соціальних результатів, може виступати замовником за договором підряду.

Що ж стосується іншої сторони договору підряду — підрядника, то його обов'язками є виконання роботи, тобто будівництво житла відповідно до норм та стандартів, передбачених чинним законодавством України, та здавання об'єкта будівництва в експлуатацію. Саме у процесі будівництва ЖБК управляє поточними питаннями роботи кооперативу, самостійно розв'язує проблеми, що виникають не тільки під час будівництва, а й у ході експлуатації об'єкта нерухомості, взаємодіє з іншими учасниками ринку житла. Виходячи з перелічених вище функцій та повноважень ЖБК, видається, що ЖБК може виступати і підрядником за договором підряду.

Таким чином, аналізуючи кожний з типів кооперативів, передбачених чинним законодавством, можна констатувати, що ЖБК як особливий учасник господарської діяльності у сфері будівництва житла діє як квазісуб'єкт будівельного ринку, має ознаки кожного з типів кооперативів, але однозначно не може належати до жодного.

Крім цього, відповідно до ст. 6 Закону України «Про кооперацію» за напрямами діяльності кооперативи можуть бути житлово-будівельними, садово-городніми, гаражними, торговельно-закупівельними, транспортними, освітніми, туристичними, медичними тощо. Спробуємо розібратися у концепції поділу законодавцем кооперативів саме на такі види та що необхідно покласти в основу такого поділу. Зі змісту даної норми Закону вбачається, що законодавець поділяє кооперативи виходячи з напрямів їх діяльності. Але, на нашу думку, такий поділ є не досить вдалим, адже у деяких випадках назви кооперативів не розкривають напрям та сутність їх діяльності.

Не вирішеним залишається і питання співвідношення поділу кооперативів на типи та види. Як уже зазначалося, ЖБК жодним чином не можуть належати до виробничих кооперативів, але зі змісту ст. 6 Закону України «Про кооперацію» цього не впливає. На нашу думку, в основі поділу мають лежати саме типи кооперативів, а поділ за видами діяльності слід проводити виходячи вже безпосередньо із кожного типу. Внаслідок такого розподілу дана стаття Закону України «Про кооперацію» складатиме певну систему, яка на сьогодні відсутня. Така структура вплине і на зміст усього Закону, адже уточнюючі та доповнюючі норми Закону України «Про кооперацію» також містять лише загальні положення.

Не викликає сумніву, що дане питання є вкрай важливим, а його вирішення — нагальним, оскільки як тип кооперативу, так і відношення його до того чи іншого виду діяльності впливають не тільки на його правовий статус, визначення його ролі у співвідношенні суб'єкт — учасник, а й на провадження його господарської діяльності в цілому.

Наведені особливості ЖБК дають підстави стверджувати, що на основі загальних законодавчих положень, якими регулюється діяльність ЖБК (Закон України «Про кооперацію», підзаконні акти, чинні ще з радянських часів), та з урахуванням специфіки сучасного ринку житлового будівництва чинне законодавство є вкрай недосконалим та не забезпечує конституційних засад України і розвитку сучасних напрямів економіки у сфері будівництва. ЦК України містить лише загальні засади правового регулювання виробничих кооперативів. ГК України більш докладно розкриває сутність та правові засади діяльності кооперативів в Україні, хоча найбільша увага приділяється саме виробничим кооперативам. Закон України «Про кооперацію» хоча й визначає правові, організаційні, економічні та соціальні основи функціонування кооперації в Україні, містить недоліки, що негативно впливають на діяльність не тільки ЖБК, а й кооперативів у цілому. Примірний статут ЖБК, що є чи не

єдиним нормативно-правовим актом, який присвячено регулюванню діяльності саме ЖБК в Україні, не тільки втратив свою актуальність, а й суперечить конституційним засадам чинного законодавства України.

Отже, не викликає сумніву, що вкрай важливим питанням є прийняття спеціального нормативно-правового акта, який би повною мірою регулював діяльність ЖБК в Україні, адже діяльність будь-якого суб'єкта права забезпечується саме шляхом розроблення та прийняття (набрання чинності) певної групи юридичних норм. Ця група норм отримує своє наповнення, структуру, форму (закон, постанова, наказ) залежно від того, які завдання повинні бути виконані і яку мету переслідує прийняття того чи іншого нормативно-правового акта.

Висновки. Враховуючи актуальність діяльності ЖБК та недосконалість чинного законодавства України, вважаємо, що прийняття спеціального Закону, який регулюватиме діяльність та функціонування ЖБК, дозволить не тільки усунути існуючі розбіжності і прогалини законодавства, а й дасть змогу розвиватися ЖБК у чітко закріпленому правовому полі. Пропонуванням щодо прийняття цього Закону ми ставимо на меті концептуально та дієво врегулювати взаємовідносини фізичних та юридичних осіб, що виникають у процесі задоволення ключової потреби людини в житлі шляхом стимулювання самостійного розв'язання громадянами цієї проблеми безпосередньо через створення ЖБК. Але слід зазначити, що за наявності державної підтримки, яка б гарантувала фінансову стабільність кооперативів, забезпечувала гарантії дотримання прав їх членів, цей процес був би значно прискорений. Саме тому такою важливою є активна участь у розвитку ринку будівництва не тільки громадян, які мають на меті отримати житло, а й держави як носія владних повноважень, що реально здатна справити вплив на його розвиток. При цьому не викликає сумніву, що саме держава має здійснити перший крок у відносинах держава — громадяни. Одним із таких кроків є вкрай важливими розроблення та прийняття Закону України «Про житлово-будівельну кооперацію», який визначить правові, організаційні, економічні та соціальні основи функціонування ЖБК в Україні з метою забезпечення підвищення рівня і якості життя громадян, соціальної стабільності в суспільстві шляхом виконання однієї із найважливіших конституційних вимог права кожної людини на житло.

Тому, на нашу думку, юридичні норми, які б регулювали діяльність ЖБК, мають бути сформульовані у вигляді спеціального Закону України «Про житлово-будівельну кооперацію».

Серед інших загальних питань, які вже врегульовані в законодавстві, та враховуючи організаційно-правову форму ЖБК цей Закон обов'язково має містити питання правового статусу ЖБК, принципу формування внесків, майнової основи діяльності, порядку управління (зокрема, мусить бути розглянуто питання про створення спостережних рад або інших, нових органів

управління, які б повною мірою відповідали специфічним завданням ЖБК). При законодавчому регулюванні статусу ЖБК мають бути враховані і такі його особливості, як створення на певний час, спеціальна правоздатність, неприбутковість, неможливість участі в торговельній діяльності тощо.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про кооперацію : Закон України від 10.07.2003 № 1087-ІУ.
2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-ІУ.
3. Правила утримання жилих будинків та прибуткових територій, затверджені Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76.
4. Закон України «Про споживчу кооперацію» від 10.04.1992 № 2265-ХІІ.
5. Цивільний кодекс Російської Федерації від 30. 11.1994 № 51-ФЗ
6. Закон Російської Федерації «Про споживчу кооперацію (споживчі спілки, їх союзи) в Російській Федерації» від 19.06.1992 № 3085-1
7. Закон Російської Федерації «Про сільськогосподарську кооперацію» від 08.12.1995 N 193-ФЗ.
8. Проект Закону України «Про молодіжну житлово-будівельну кооперацію» від 12.10.2011 М 9285
9. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-ІУ.
10. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 № 5464-Х.
11. Постанова Ради Міністрів СРСР від 19.08.82 № 765 «Про житлово-будівельну кооперацію».
12. Постанова Ради Міністрів Української РСР «Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу» від 30.04.1985 № 186.

ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИОННО-ХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Ковалева А. П.

Рассмотрены типы и виды кооперативов согласно действующему законодательству Украины, особенности правового статуса и функционирования ЖСК с целью попытаться отнести ЖСК к тому или другому типу и виду кооперативов. Обоснована необходимость существенного совершенствования законодательного регулирования правоотношений, связанных с деятельностью ЖСК с учетом специфики указанного субъекта строительного рынка и принятия специального закона для возрождения и дальнейшего развития как квазисубъекта некоммерческой хозяйственной деятельности.

Ключевые слова: ЖСК, квазисубъект хозяйственной деятельности, обеспечение деятельности жилищно-строительных кооперативов.

FEATURES ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC SUPPORT FOR HOUSING CO-OPERATIVES

Kovaleva A. P.

In this article the types and kinds of cooperatives under the current legislation of Ukraine, the features of the legal status and functioning of cooperatives in order to attempt to include HBC then any type and form cooperatives expedience need for a substantial improvement of legislative regulation relationships associated with the activities of cooperatives specific to the given subjects object construction market and the adoption of a special law for recovery and further development of the housing cooperative as kvazisubjekt-profit business.

Key words: *housing cooperatives, kvazisubjekt economic activity, support for housing co-operatives.*

УДК 346.2:620.91

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ АЛЬТЕРНАТИВНОЇ ЕНЕРГЕТИКИ

М. М. Кузьміна

Національний університет

«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

Присвячено дослідженню проблеми напрямів правового регулювання у сфері альтернативної енергетики. Досліджено основні засоби правового регулювання на рівні ЄС та національному рівні деяких країн з метою сприйняття позитивного досвіду Україною.

Ключові слова: *альтернативна енергетика, відновлювальні джерела енергії, директиви ЄС у сфері альтернативної енергетики.*

Постановка проблеми. Паливно-енергетичний комплекс є фундаментом розвиненої економіки держави. Він являє собою міжгалузеву систему, яка забезпечує споживачів усіх категорій паливно-енергетичними ресурсами (паливом чи отриманими із нього іншими видами енергії). Безперерійне забезпечення народного господарства країни газом, нафтою, вуглем, електричною та тепловою енергією — одна з умов існування її економічної та політичної незалежності, національної безпеки. Енергетика визначає рівень роз-