

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «КИЄВО-МОГИЛЯНСЬКА АКАДЕМІЯ»

Факультет соціальних наук та соціальних технологій

Магістерська програма «Антикорупційні студії»

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

на тему:

***“КОРУПЦІОГЕННІ ФАКТОРИ ТА ПОВ’ЯЗАНІ З НИМИ ПРОБЛЕМИ У  
ЗАКОНОДАВСТВІ У СФЕРІ ДІЯЛЬНОСТІ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ ТА  
ОБСЛУГОВУЮЧИХ КООПЕРАТИВІВ”***

дипломна робота

на здобуття академічного звання магістра політології

студентки Гайди Таїси Миколаївни

	<p>Науковий керівник Нестеренко О.В. кандидат юридичних наук доцент</p> <p>Робота допущена до захисту в ДЕК рішенням кафедри політології Протокол №_____ від _____ 2021 р. Завідувач кафедри</p>
--	--

*Київ 2021*

## Зміст

Перелік скорочень.....	ст.4
Вступ .....	ст.6
Розділ I. Аналіз законодавства в сфері діяльності житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів, зокрема, наданих повноважень органів місцевого самоврядування у сфері контролю за їх діяльністю та механізмів виділення для них земельних ділянок у межах населених пунктів.....	ст.12
Розділ II. Судова практика: різна позиція адміністративних, Верховного та Конституційного судів щодо обслуговуючих та житлово-будівельних кооперативів.....	ст.29
Розділ III. Аналіз організації та діяльності мережі житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів, зареєстрованих у Хмельницькій області, як приклад ухилення від сплати податків, шахрайства з коштами інвесторів через прогалини в українському законодавстві та корупціогенні чинники у діяльності посадових осіб публічного права.....	ст.46
Розділ IV. Аналіз цільового використання земельних ділянок, виділених органами місцевого самоврядування житлово-будівельним та обслуговуючим кооперативам у містах-обласних центрах за останні 5 років.....	ст.58
4.1. Харків.....	ст.60
4.2. Житомир.....	ст.62

4.3.Київ.....	ст.64
4.4.Запоріжжя.....	ст.65
4.5.Хмельницький .....	ст.67
4.6.Чернівці.....	ст.67
4.7.Інвентаризація земель.....	ст.68
Висновки .....	ст.70
Список використаної літератури.....	ст.74
Додатки	
Анотація	

## ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

1. ЖБК – «житлово-будівельний кооператив , що є юридичною особою, утвореною 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. Житлово-будівельний кооператив є некомерційною організацією, метою якої є задоволення потреб його членів у житлі»<sup>1</sup>.
2. ОК - обслуговуючий 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. Обслуговуючі кооперативи надають послуги іншим особам в обсягах, що не перевищують 20 відсотків загального обороту кооперативу»<sup>2</sup>.
3. ЗКУ – Земельний кодекс України, ухвалений 25 жовтня 2001 року, чинний.<sup>3</sup>
4. ЖК УРСР –«Житловий кодекс УРСР (Житловий кодекс України) є визначальним в системі законодавчих актів, якими регулюються житлові відносини в Україні»<sup>4</sup>. Кодекс є діючим з 30 червня 1983 року.

---

<sup>1</sup> Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 “Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу”. // Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>2</sup> Закон України №1087-IV “Про кооперацію” // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 5, ст.35. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/print> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>3</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>4</sup> Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст.573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

5. ПКУ – «Податковий кодекс України регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів»<sup>5</sup>. Був прийнятий Верховною радою України 02 грудня 2010 року.

6. КСУ – «Конституційний Суд України є органом конституційної юрисдикції, який забезпечує верховенство Конституції України, вирішує питання про відповідність Конституції України законів України та у передбачених Конституцією України випадках інших актів, здійснює офіційне тлумачення Конституції України, а також інші повноваження відповідно до Конституції України»<sup>6</sup>.

7. Примірний статут – нормативне положення, яке регулює порядок організації та діяльності житлово-будівельних кооперативів, затверджене Постановою Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 <sup>7</sup>.

## ВСТУП

---

<sup>5</sup> Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 20.03.2020).

<sup>6</sup> Закон України №2136-VIII "Про Конституційний суд України" від 13.07.2017 // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2017, № 35, ст.376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2136-19#Text> (дата звернення: 03.03.2021).

<sup>7</sup> Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 "Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу". // Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

В Україні станом на кінець квітня 2021 року зареєстровано 8185 житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів, основним видом діяльності яких є організація житлового будівництва за рахунок пайових внесків фізичних осіб та обслуговування збудованих або придбаних житлово-будівельними кооперативами житлових будинків.

Організаційно-правова норма у вигляді житлово-будівельного кооперативу була передбачена ще радянським законодавством для окремих категорій громадян, які потребують поліпшення житлових умов і не мала на меті отримання прибутку. З того часу жодних змін до законодавства, які б враховували сучасні умови функціонування економічної системи України, не вносилося.

У 2017 році Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву поінформував, що в Україні 657 тисяч людей перебували на черзі як громадяни, які потребують поліпшення житлових умов<sup>8</sup>. Будівництво за допомогою організованих ЖБК, як неприбуткових підприємств, могло б частково допомогти у вирішенні цієї проблеми. Так вважають і деякі українські науковці. Так, Ю.Литвин рахує ЖБК ефективним механізмом забезпечення громадян України новим житлом, який дозволить зменшити вартість одного квадратного метра житла на 20-25 %, зокрема за рахунок безкоштовного виділення землі і контролю з боку кооперативів витрат за будівництвом.<sup>9</sup> І.Перегінець підкреслює, що розвиток малоповерхового садибного будівництва через житлово-будівельну кооперацію сприяє розвитку в Україні інституту власників індивідуального житла<sup>10</sup>. Цієї точки зору дотримується А.Белова, яка вказує,

---

<sup>8</sup> У Кабміні розповіли, скільки українців стоїть у чергах на нове житло // РБК-Україна: [Веб-сайт]. URL: <https://www.rbc.ua/ukr/news/kabmine-rasskazali-skolko-ukraintsev-stoit-1511781671.html> (дата звернення: 19.11.2020).

<sup>9</sup> Литвин О. Ю. Впровадження житлово-будівельних кооперативів - потреба суспільства // електронний архів наукових матеріалів Національного університету „Львівська політехніка“. URL: <http://ena.lp.edu.ua/bitstream/ntb/32291/1/123-223-223.pdf> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>10</sup> Розвиток малоповерхового житлового будівництва України через житлово-будівельну кооперацію / Перегінець І. І. та ін. // Строительство, материаловедение, машиностроение. 2014. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/smmit\\_2014\\_77\\_27.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/smmit_2014_77_27.pdf) (дата звернення: 25.03.2021).

що ЖБК, завдяки особистій зацікавленості його членів, мають прозору систему управління та контролю, що сприятиме здешевленню вартості квадратного метру житла<sup>11</sup>. С.Комнатний вказує, що «житлово-будівельні кооперативи можуть розглядатися як ефективний інструмент для створення сприятливих умов здешевлення вартості будівництва житла для громадян. Чинне законодавство України містить низку суттєвих прогалин і рудиментів радянського законодавства та потребує вдосконалення та доопрацювання».<sup>12</sup> В той же час науковці в своїх дослідженнях залишають поза увагою питання визначення та дослідження корупційних ризиків та корупціогенних факторів, що дають можливість суб'єктам підприємницької діяльності зловживати своїми правами, ухилятися від сплати податків, будуючи житло та реалізовувати його за ринковими цінами.

Наявність прогалин та колізій у чинному законодавстві надала можливість ЖБК створюватись та функціонувати, як неприбуткові організації, що за останні роки нерідко використовувалась суб'єктами підприємницької діяльності для ухиляння від сплати податків та реалізації шахрайських схем у сфері будівництва житла. До прикладу, чинним законодавством пайові внески фізичних осіб у будівництво за допомогою ЖБК не оподатковуються і взагалі, до 2016 року житлово-будівельні кооперативи законодавством відносились до неприбуткових організацій, що дозволяло забудовникам не сплачувати податки та збори, передбачені для інших організаційно-правови форм господарювання. Крім того, користуючись статтею 41 Земельного кодексу України<sup>13</sup>, яка надає можливість житлово-будівельним кооперативам отримувати безкоштовно земельні ділянки в населених пунктах для здійснення житлово будівництва, комерційні забудовники отримали можливість зменшити собівартість

---

<sup>11</sup> Белова А. В. Деякі питання визначення житлово-будівельного кооперативу як платника податку на прибуток підприємств // Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна № 1137. Серія «ПРАВО». 2013. № 18. С. 234-237.

<sup>12</sup> Комнатний С. О. Законодавче врегулювання діяльності житлових кооперативів в Україні, міжнародна практика // Журнал Наукові перспективи № 2(8) 2021 303 СЕРІЯ «Право». URL: <http://perspectives.pp.ua/index.php/np/article/view/165> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>13</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. (дата звернення: 30.11.2020).

будівництва, що не вплинуло на рівень цін на ринку первинного житла але створило нерівні конкурентні умови для суб'єктів господарювання у цій сфері. Хоча, за логікою законодавців, такий “бонус” від місцевої влади у вигляді виділення земельних ділянок безкоштовно за рахунок земель комунальної власності для членів житлово-будівельних кооперативів, враховуючи вартість землі у містах обласного значення та столиці, мав би знизити вартість будівництва житла для окремих вразливих категорій населення, які перебувають на черзі щодо поліпшення житлових умов та заохотити до створення житлово-будівельних кооперативів. При цьому забудовники нерідко не дотримувались умов під час реєстрації кооперативів, які дозволяли б їм користуватись статусом неприбуткової організації, що докладно буде проаналізовано у роботі.

Ситуація погіршується тим, що у самому законодавстві існують законодавчі колізії та невизначеності, які породжують суперечності і призводять до протилежних судових рішень судових інстанцій загальної юрисдикції, що породжує не тільки корупцію у цій галузі з боку державних органів але і призводить до порушення прав громадян. У дослідженні ми проаналізуємо яким чином саме законодавство впливає на діяльність житлово-будівельних і обслуговуючих кооперативів та сприяє поширенню корупційних діянь через прогалини та колізії у ньому.

Отже, метою нашого дослідження є виявлення та аналіз корупціогенних факторів, прогалин та колізій у законодавстві, яке регулює сферу організації та діяльності житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів та процес виділення земельних ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків у населених пунктах, практику застосування такого законодавства і пов'язаних з цим корупційних ризиків.

У дослідженні перед нами стоять завдання:



1. Проаналізувати регулятивне законодавство та експертні оцінки в сфері діяльності ЖБК та ОК в Україні.
2. Систематизувати судову практику щодо ЖБК та ОК за останні 10 років.
3. На основі аналізу діяльності мережі ЖБК, пов'язаної спільними засновниками, визначити корупціогенні фактори та яким чином законодавство сприяло поширенню корупційних діянь через прогалини та колізії у ньому.
4. Проаналізувати практику виділення земельних ділянок безкоштовно та на пільгових умовах ЖБК та ОК у містах -обласних центрах за останніх 5 років для перевірки чи відповідають закладені у законодавстві пільги меті, яку намагались досягнути законодавці.

**Об'єктом дослідження** є діяльність житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів в Україні.

**Предметом дослідження** - корупціогенні фактори, що призводять до порушення законодавства, ухиляння від сплати податків та можливості отримати неправомірну вигоду службовими особами у сфері діяльності ЖБК та ОК.

У роботі використовувались методи контент-аналізу, за допомогою якого були проаналізовані матеріали журналістських розслідувань, рішення органів місцевого самоврядування у сфері виділення земельних ділянок для ЖБК та ОК та порівняльний метод, за допомогою якого була проаналізована судова практика та опублікована у матеріалах судових рішень, аналітика правоохоронних органів а також висновки експертів щодо сучасного стану діяльності ЖБК та ОК в Україні.

Перший розділ дослідження буде присвячено аналізу правового регулювання в сфері організації та діяльності житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів та виділення земельних ділянок органами

місцевого самоврядування для будівництва багатоквартирних житлових будинків житлово-будівельним та обслуговуючим кооперативам.

У другому розділі дослідження ми зупинимось на рішеннях судів загальної та конституційної юрисдикції, які стосувались діяльності житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів, зокрема щодо дотримання законодавства під час їх створення та безкоштовного виділення земельних ділянок в населених пунктах органами місцевого самоврядування.

У третьому розділі дослідження ми детально проаналізуємо одну з найбільших створених в Україні в 2014-2016 роках мереж - житлово-будівельних кооперативів, зареєстрованих у Хмельницькій області, як приклад господарської діяльності, яка пов'язана з ухилянням від податків, шахрайством службових осіб та наявними корупціогенними чинниками у діяльності посадових осіб публічного права.

І в останньому розділі дослідження ми проаналізуємо дані щодо виділення земельних ділянок органами місцевого самоврядування міст -обласних центрів за останніх 5 років та відповідність їх використання меті створення та діяльності ЖБК. Також окремо розглянемо питання інвентаризації земель комунальної форми власності, як одного з важливих чинників, який може знизити ризики непрозорого виділення земельних ділянок для житлового будівництва.

**Частина магістерської роботи** була опублікована раніше в дослідженні “Проблеми застосування законодавства та корупціогенні фактори у сфері виділення земельних ділянок без земельних торгів для житловобудівельних

та обслуговуючих кооперативів”, проведеному для Міждисциплінарного науково-освітнього центру протидії корупції в Україні (ACREC) у січні 2021

року.<sup>14</sup> **Результати дослідження є важливою складовою магістерської роботи та становлять його основу.**

---

<sup>14</sup> Гайда Т. М. Проблеми застосування законодавства та корупціогенні фактори у сфері виділення земельних ділянок без земельних торгів для житловобудівельних та обслуговуючих кооперативів // Міждисциплінарний науково-освітній центр протидії корупції в Україні (ACREC). URL: <https://acrec.org.ua/wp-content/uploads/2021/02/research-3-1.pdf> (дата звернення: 30.03.2021).

**Розділ І. АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА В СФЕРІ ДІЯЛЬНОСТІ  
ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ ТА ОБСЛУГОВУЮЧИХ КООПЕРАТИВІВ,  
ЗОКРЕМА, НАДАНИХ ПОВНОВАЖЕНЬ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО  
САМОВРЯДУВАННЯ У СФЕРІ КОНТРОЛЮ ЗА ЇХ ДІЯЛЬНІСТЮ ТА  
МЕХАНІЗМІВ ВИДІЛЕННЯ ДЛЯ НИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У  
МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.**

Цей розділ присвячено аналізу правового регулювання в сфері організації та діяльності житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів. Метою аналізу є виявлення в нормативно-правових актах корупціогенних факторів з метою встановити якою мірою, саме законодавство створює умови для вчинення корупційних правопорушень в зазначеній царині. Детально також буде розглянуто питання виділення земельних ділянок органами місцевого самоврядування для будівництва багатоквартирних житлових будинків житлово-будівельним та обслуговуючим кооперативам.

Для вирішення поставленого завдання у цьому розділі ми проаналізуємо:

- 1) положення Житлового кодексу УРСР<sup>15</sup> та «Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. N 186»<sup>16</sup>, які регулюють діяльність житлово-будівельних кооперативів а також внаормовують права та обов'язки членів ЖБК;
- 2) відмінність правового статусу обслуговуючих кооперативів від житлово-будівельних кооперативів та наявність колізій та прогалин в українському законодавстві, які дозволяють суб'єктам господарювання

---

<sup>15</sup> Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст.573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>16</sup> Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 "Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу". // Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

отримувати статус неприбуткових організацій та звільнятися від сплати податків;

3) колізії правових норм Земельного кодексу України щодо безкоштовного виділення землі (ст. 41, 134 ЗКУ)<sup>17</sup>;

4) корупціогенні фактори, які впливають на прийняття рішень органами влади у сфері організації та діяльності житлово-будівельних кооперативів та виділення для них земельних ділянок під житлове будівництво.

1. Правовий статус житлово-будівельних кооперативів визначається статтями 133 -149 Житлового кодексу УРСР<sup>18</sup>, ст. 41 Земельного кодексу України та Постановою Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985 № 186 “Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу”<sup>19</sup>. Відповідно до статей 133, 134, 135 та 137 ЖК УРСР «громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, вправі вступити до житлово-будівельного кооперативу і отримати в ньому квартиру»<sup>20</sup>. Разом з тим, зазначені положення кодексу вимагали дотримання цілої низки умов. ЖБК мають створюватись при виконках рад народних депутатів, підприємствах, установах і організаціях тільки з метою будівництва житла за кошти членів кооперативу, для членів кооперативу, не мають на своїй меті отримання прибутку і продаж побудованих квартир стороннім особам не передбачається. Більше того, відповідно до пункту 3 Примірного статуту ЖБК «число громадян, які вступають до кооперативу під час його організації, повинно відповідати кількості квартир у жилому будинку (будинках) кооперативу, запланованому до будівництва але не

---

<sup>17</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>18</sup> Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст.573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>19</sup> Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 “Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу”. // Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>20</sup> Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст.573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

може бути менше 5 чоловік»<sup>21</sup>. Членами житлово-будівельного кооперативу згідно з положеннями Житлового кодексу УРСР та Примірного статуту могли бути «громадяни, які постійно проживають у даному населеному пункті, перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу 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, які зазначені в частині першій статті 143, частині другій статті 145 і частині першій статті 146 Житлового кодексу»<sup>22</sup>. Спеціальним є механізм створення житлово - будівельного кооперативу, який детально прописаний у Примірному статуті і дотримання якого є обов'язковою умовою, відповідно до третього пункту статті 137 Житлового кодексу УРСР<sup>23</sup>.

Згідно третього пункту статті 137 Житлового кодексу УРСР та другого пункту Примірного статуту «Житлово-будівельні кооперативи організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад народних депутатів, при підприємствах, установах і організаціях»<sup>24</sup>.

Пропозиції трудових колективів враховуються під час створення кооперативів. Важливим фактором є те, що тільки працівники підприємств, установ, організацій, при яких прийнято рішення про створення житлово-будівельного кооперативу, можуть стати членами кооперативу. Це прямо вказується у Примірному статуті<sup>25</sup>. Адміністрація підприємства, організації, установи

<sup>21</sup> Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 "Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу". // Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>22</sup> Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, ст.573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>23</sup> Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, ст.573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>24</sup> Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 "Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу". // Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>25</sup> Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 "Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу". // Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

відповідає за укладення списків громадян, яка бажають вступити до кооперативу, що організовується і «проводять загальні збори громадян, на яких приймається рішення про організацію кооперативу та затвердження його статуту»<sup>26</sup>.

Ще одним важливим пунктом Примірного статуту є те, вступити до нього можуть тільки особи віком до 30 років ( частина друга пункту 7 Примірного статуту). Також пункт 13 Примірного статуту вказує, що «замовником по проектуванню та будівництву кооперативних жилих будинків є виконавчі комітети місцевих Рад народних депутатів, підприємства, установи, організації, при яких організуються житлово-будівельні кооперативи а також ними ж здійснюється контроль за будівництвом»<sup>27</sup>.

Дотримання вищевказаної низки умов є ускладненою в сучасних умовах і унеможлиблює об'єднання в кооперативи громадян, які офіційно не працевлаштовані чи займаються власною підприємницькою діяльністю або вік яких більше 30 років і є дискримінаційною умовою.

Контроль за діяльністю ЖБК відповідно до статті 138 ЖК УРСР покладался на виконавчі комітети місцевих рад народних депутатів. Законодавство дозволяло їм «скасовувати рішення загальних зборів чи правління кооперативу, якщо воно суперечить законодавству»<sup>28</sup>.

Та відповідно до статті 37 прийнятого ВРУ 10.07.2003 року закону України «Про кооперацію» «контроль за діяльністю кооперативних організацій покладається на органи державної влади в межах компетенцій, встановлених чинним законодавством»<sup>29</sup>. На нашу думку, такі зміни до законодавства не

---

<sup>26</sup> Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 «Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу». // Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>27</sup> Там же.

<sup>28</sup> Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, ст.573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>29</sup> Закон України №1087-IV «Про кооперацію» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 5, ст.35. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/print> (дата звернення: 30.11.2020).

скасовували повноваження виконавчих комітетів місцевих рад народних депутатів у сфері контролю за діяльністю ЖБК, відповідно до пункту 7 статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування» «органам місцевого самоврядування делеговані повноваження щодо здійснення контролю за станом квартирної обліку та додержанням житлового законодавства на підприємствах, в установах та організаціях, розташованих на відповідній території, незалежно від форм власності»<sup>30</sup>. А відповідно до пункту 7 статті 31 їм делеговано повноваження, які дозволяють контролювати дотримання угод забудовниками, якщо вони залучають кошти фізичних осіб під час будівництва багатоквартирних житлових будинків<sup>31</sup>.

Що не суперечить шостому абзацу статті 37 Закону України «Про кооперацію», яка забороняє органам місцевого самоврядування та органам державної влади втручатись в діяльність кооперативів «крім випадків, прямо передбачених законом»<sup>32</sup>.

Є логічним, що саме органи місцевого самоврядування мали б контролювати діяльність ЖБК, починаючи з моменту проведення загальних зборів та реєстрації кооперативу як юридичної особи. Зокрема, відповідно до пункту 1 статті 110 Цивільного кодексу України, звертатись до відповідних державних органів «щодо визнання судом недійсною державної реєстрації юридичної особи через допущені при її створенні порушення, які не можна усунути»<sup>33</sup>.

Також поза законодавчим регулюванням залишаються норми, які захищають інвесторів у житлове будівництво за допомогою ЖБК, адже найчастіше до житлово-будівельних кооперативів приймають у вигляді асоційованих членів,

---

<sup>30</sup> Закон України "Про місцеве самоврядування" №280/97 від 21 травня 1997 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1997, № 24, ст.170. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 30.03.2021)..

<sup>31</sup> Закон України "Про місцеве самоврядування" №280/97 від 21 травня 1997 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1997, № 24, ст.170. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>32</sup> Закон України №1087-IV "Про кооперацію" // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 5, ст.35. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/print> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>33</sup> Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 20.03.2021).



які не мають законного права контролювати діяльність кооперативу під час будівництва та мають тільки право дорадчого голосу під час прийняття рішень. Крім того, до моменту оформлення прав інвестора на володіння квартирою, ЖБК залишається єдиним власником будівлі, що споруджується за кошти фізичних осіб, які внесли кошти для будівництва такого житла у вигляді майнового паю. Це врегульовано статтею 384 Цивільного кодексу України, де прямо вказано, що власником побудованих або придбаних будинків є одноосібно.<sup>34</sup> «Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу - і розпоряджання квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її. У разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником»<sup>35</sup>. Що дозволяє недобросовісним забудовникам зловживати довірою інвесторів у ЖБК, не виконувати свої зобов'язання щодо будівництва, та передавати права на одну і ту ж житлову площу різним фізичним особам.

2. Якщо правовий статус житлово-будівельних кооперативів було врегульовано ще ЖК УРСР то правовий статус обслуговуючих кооперативів регламентується іншим законом, а саме Законом України «Про кооперацію», який був прийнятий у 2003 році<sup>36</sup>. Відповідно до статті 2 цього закону «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»<sup>37</sup>. В статті 7 Закону «Про кооперацію» підкреслено, що 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»<sup>38</sup>, на відміну від механізму створення

---

<sup>34</sup> Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

<sup>35</sup> Там же.

<sup>36</sup> Закон України №1087-IV «Про кооперацію» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 5, ст.35. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/print> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>37</sup> Там же.

<sup>38</sup> Там же.

житлово-будівельного кооперативу, в який згідно статті 133 житлового кодексу УРСР мають право вступати громадяни України, які потребують поліпшення житлових умов, що виключає можливість вступати до житлово-будівельного кооперативу юридичних осіб<sup>39</sup>.

Також обслуговуючі кооперативи можуть надавати послуги іншим особам, які не є членами кооперативу, у розмірі до 20% обороту кооперативу, на відміну від ЖБК, де такі сторонні послуги не передбачені. Експерт з земельних відносин та містобудування Георгій Могильний наголошує, що при ухваленні Закону України «Про кооперацію» законодавець створив прогалину в правовому регулюванні, не визначивши в останньому, чи може обслуговуючий кооператив одночасно мати правовий статус житлово-будівельного кооперативу з відповідними правами та обов'язками<sup>40</sup>. Ця прогалина в законодавстві надала певної дискреції для органів місцевого самоврядування і дозволила надавати землю безкоштовно обслуговуючим кооперативам лише тому, що в їх власних назвах було слово «житлово-будівельний кооператив». Зокрема, стаття 6 Закону України «Про кооперацію» розділяє кооперативи на 3 типи, в залежності від характеру їх діяльності, а саме на споживчі, обслуговуючі та виробничі. «За напрямками діяльності кооперативи можуть бути сільськогосподарськими, житлово-будівельними, садово-городніми, гаражними, торговельно-закупівельними, транспортними, освітніми, туристичними, медичними тощо<sup>41</sup>».

Держкомітет з питань регуляторної політики та підприємництва написав роз'яснення щодо діяльності кооперативів. У комітеті вважають, що першочерговим під час визначення кооперативу є його тип. «Якщо кооператив

---

<sup>39</sup> Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст.573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>40</sup> Інтерв'ю з експертом з земельних питань аналітичного сайту «Наші гроші» Георгієм Могильним, 20 серпня 2020 року, м. Київ

<sup>41</sup> Закон України №1087-IV «Про кооперацію» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 5, ст.35. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/print> (дата звернення: 30.11.2020).

проводитиме господарську діяльність з метою отримання прибутку - він буде відноситись до типу виробничого кооперативу, а якщо кооператив буде надавати послуги своїм членам, не маючи на меті отримання прибутку - він буде відноситись до типу обслуговуючий або споживчий»<sup>42</sup>. А далі кооперативи розподіляють за видом діяльності, як, до прикладу, житлово-будівельний чи гаражний тощо. У зв'язку з цим Держкомпідприємництва України дійшов висновку, що житлово-будівельний кооператив можна віднести до типу обслуговуючий кооператив<sup>43</sup>.

У державному класифікаторі, який визначає організаційно-правові форми господарювання в Україні, що затверджений «Наказом Державного комітету з питань технічного регулювання та споживчої політики від 28.05.2004 р N 97»<sup>44</sup> коди КОПФГ, присвоєні обслуговуючим та житлово-будівельним кооперативам відрізняються. Так обслуговуючий кооператив має код «310», житлово-будівельний кооператив - код «321» а гаражний кооператив код «322».

При цьому, такі організаційно-правові форми господарювання як «житлово-будівельний» і «гаражний» кооперативи є з приміткою, що «державна реєстрація нових юридичних осіб з такими організаційно-правовими формами не передбачена»<sup>45</sup>.

ДО 2004 року у класифікаторі у переліку організаційно-правових форм житлово-будівельні кооперативи були відсутні. Але до прийняття Закону України «Про кооперацію», та навіть після його прийняття, який частково

---

<sup>42</sup> Державний комітет з питань регуляторної політики та підприємництва ЛИСТ 23.02.2007 N 1352 Щодо груп об'єктів класифікації // Інформаційно-аналітична система по законодавству України. URL: <http://consultant.parus.ua/?doc=03Z28EC12B> (дата звернення: 18.11.2020).

<sup>43</sup> Державний комітет з питань регуляторної політики та підприємництва ЛИСТ 23.02.2007 N 1352 Щодо груп об'єктів класифікації // Інформаційно-аналітична система по законодавству України. URL: <http://consultant.parus.ua/?doc=03Z28EC12B> (дата звернення: 18.11.2020).

<sup>44</sup> Наказ Державного комітету України з технічного регулювання та споживчої політики від 28 травня 2004 року N 97 Про затвердження національних стандартів України, державних класифікаторів України, національних змін до міждержавних стандартів, внесення зміни до наказу Держспоживстандарту України від 31 березня 2004 р. N 59 та скасування нормативних документів // Платформа LIGA:ZAKON. URL: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN10242.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN10242.html) (дата звернення: 18.11.2020).

<sup>45</sup> Там же.

врегулював питання діяльності кооперативів, проводилась державна реєстрація з організаційно-правовою формою «житлово-будівельний кооператив». Тому, чиновники у 2009 році внесли зміни в державний класифікатор, додавши організаційно-правову форму ЖБК з приміткою про заборону реєстрації таких новорганізованих суб'єктів.

У другому пункті статті 16 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» «організаційно-правова форма юридичної особи визначається відповідно до класифікації організаційно-правових форм господарювання, затвердженої центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері технічного регулювання»<sup>46</sup>. Але попри те, що у Державному класифікаторі організаційно-правових форм господарювання<sup>47</sup> вказано, що житлово-будівельні кооперативи, як нові юридичні особи, не можуть реєструватись ще з 2009 року і це суперечить нормам чинного законодавства, державні реєстратори продовжують реєструвати житлово-будівельні кооперативи, про що докладніше ми опишемо у 3 розділі дослідження.

Отже, як бачимо, згідно державного класифікатора, житлово-будівельні та обслуговуючі кооперативи є різними організаційно-правовими формами, хоча в Законі «Про кооперацію»<sup>48</sup> є досить розмите формулювання, а Держкомітет з

---

<sup>46</sup> Закон України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань" // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 31-32, ст.263. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text> (дата звернення: 02.03.2021).

<sup>47</sup> Актуальний класифікатор організаційно-правових форм господарювання (КОПФГ) у поточному році // інтернет-ресурс Західної консалтингової групи. URL: <https://zkg.ua/klasifikator-orhanizatsijno-pravovyh-form-hospodaryuvannya-kopfh/> (дата звернення: 02.03.2021).

<sup>48</sup> Закон України №1087-IV "Про кооперацію" // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 5, ст.35. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/print> (дата звернення: 30.11.2020).

питань регуляторної політики та підприємництва, як ми уже вказували раніше, рахує їх тотожними<sup>49</sup>.

Щодо оподаткування житлово-будівельних кооперативів, то до 2016 року вони були включені до переліку неприбуткових організацій відповідно до статті 157 Податкового кодексу України<sup>50</sup>. Це дозволило забудовникам, реєструючи житлово-будівельні кооперативи, не сплачувати податок на прибуток та ПДВ.

У липні 2015 року ВРУ прийняла Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування неприбуткових організацій<sup>51</sup>», відповідно до якого житлово-будівельний кооператив отримував статус неприбуткової організації «з першого числа місяця, наступного за місяцем, в якому відповідно до закону здійснено прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом житлового будинку і такий житловий будинок споруджувався або придбавався житлово-будівельним кооперативом»<sup>52</sup>. Законодавці надали можливість ЖБК привести свої нормативні документи у відповідність до законодавства до 1 січня 2017 року<sup>53</sup>.

3. Згідно статті 41 Земельного кодексу України «житлово-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації»<sup>54</sup>.

Житлово-будівельні кооперативи також можуть підписувати цивільно-правові

---

<sup>49</sup> Державний комітет з питань регуляторної політики та підприємництва ЛИСТ 23.02.2007 N 1352 Щодо груп об'єктів класифікації // Інформаційно-аналітична система по законодавству України. URL: <http://consultant.parus.ua/?doc=03Z28EC12B> (дата звернення: 18.11.2020).

<sup>50</sup> Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 20.03.2020).

<sup>51</sup> Закон України "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування неприбуткових організацій" №652-VIII від 17 липня 2015 року // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 42, ст.384. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/652-19#Text> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>52</sup> Закон України № 652-VIII від 17.07.2015 "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування неприбуткових організацій" // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 42, ст.384. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/652-19#Text> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>53</sup> Там же

<sup>54</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

угоди і придбати земельні ділянки. При цьому безоплатне надання у власність житлово-будівельного кооперативу земельних ділянок законотворці аргументували гострою необхідністю забезпечити громадян, які потребують поліпшення житлових умов, жилими приміщеннями у будинках створеного ними житлово-будівельного кооперативу. Отже, українське законодавство чітко окреслювало правові рамки діяльності ЖБК, а саме: 1) юридична особа повинна бути зареєстрована у порядку передбаченому для житлово-будівельного кооперативу; 2) члени ЖБК повинні обов'язково відповідати сукупності таких вимог: бути громадянами, які потребують поліпшення житлових умов; перебувати на квартирному обліку в даному населеному пункті; бути внесеними до єдиного державного реєстру громадян, що потребують поліпшення житлових умов; вік громадян, які претендують на квартиру в ЖБК, має не перевищувати 30 років.

В той же час глава 19 Земельного кодексу України чітко визначає порядок набуття права на землю громадянами та юрособами та містить виключний перелік випадків, за якими земельні ділянки із земель комунальної та державної власності надаються безкоштовно<sup>55</sup>. У вищевказаному переліку немає пільгового механізму передачі земельних ділянок для ЖБК та ОК.

Так, у частині третій статті 116 Земельного кодексу України<sup>56</sup> законодавці прописали можливість безоплатної передачі земельних ділянок виключно у власність громадянам і не врегулювали механізм безоплатної передачі юридичним особам, якими є, зокрема, житлово-будівельні та обслуговуючі кооперативи. Натомість, у статті 134 Земельного кодексу України йдеться про обов'язковість продажу на земельних торгах земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них<sup>57</sup>, крім окремих випадків, визначених частиною другою та третьою статті 134 цього ж закону<sup>58</sup>. Перелік виключних

---

<sup>55</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>56</sup> Там же.

<sup>57</sup> Там же.

<sup>58</sup> Там же.

випадків передачі земельних ділянок без аукціону ( земельних торгів) не передбачає передачу житлово-будівельним та обслуговуючим кооперативам і суперечить статті 41 Земельного кодексу України.

У статті 124 Земельного кодексу України<sup>59</sup> врегульовано порядок передачі земельних ділянок, що перебувають у комунальній та державній власності, в оренду. У частині першій статті 124 Земельного кодексу України<sup>60</sup> землю можна передавати в оренду тільки за результатами проведення земельних торгів, крім випадків встановлених частиною другою, третьою статті 134 Земельного кодексу України<sup>61</sup>. Повний перелік виключень з вимог щодо проведення земельного аукціону також не містить жодної згадки про житлово-будівельні кооперативи, що прямо суперечить 41 статті ЗКУ.

Визначення кооперативів за типом чи напрямком та застосування одночасно двох визначень ЖБК та ОК, як тотожних, дозволила органам місцевого самоврядування надавати земельні ділянки безкоштовно або на пільгових умовах не тільки житлово-будівельним але і обслуговуючим кооперативам, якщо їх метою є будівництво багатоквартирних будинків, не перевіряючи мету створення кооперативів та дотримання під час створення норм ЖКУ. Законодавці не передбачили умови обов'язковості перевірки органами місцевих рад порядку створення ЖБК під час їх реєстрації. Таким чином положення статті 138 Житлового кодексу УРСР<sup>62</sup> закріплюють застарілі повноваження структур місцевого самоврядування у сфері створення та контролю за ЖБК, які можуть суперечити Господарському кодексу та Закону України «Про кооперацію»<sup>63</sup>.

---

<sup>59</sup> Там же.

<sup>60</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>61</sup> Там же

<sup>62</sup> Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст.573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>63</sup> Закон України №1087-IV «Про кооперацію» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 5, ст.35. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/print> (дата звернення: 30.11.2020).

4. На нашу думку, існує ціла низка корупціогенних факторів, які через недосконалість законодавства та широкі дискреційні повноваження органів місцевого самоврядування, надають їм можливість зловживати своїми повноваженнями та отримувати неправомірну вигоду під час розгляду питань щодо безкоштовного або пільгового виділення земельних ділянок без земельного аукціону ЖБК та ОК а також, щодо вибіркового надання інформації про вільні земельні ділянки комунальної форми власності. Розглянемо їх детальніше.

Попри те, що згідно до статті 41 Земельного кодексу України<sup>64</sup> ЖБК мають право отримувати безкоштовно земельні ділянки під житлове будівництво у межах населених пунктів, інформація про такі вільні земельні ділянки найчастіше є відсутньою у відкритому доступі. Чинне законодавство чітко вказує, що органами місцевого самоврядування є розпорядниками такої інформації та що така інформація є публічною і доступ до неї не може бути обмежено. Відповідно до частини 5 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «уповноважені органи з питань містобудування та архітектури і центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, забезпечують відкритість, доступність та повноту інформації про наявність на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці земель державної та комунальної власності, не наданих у користування, що можуть бути використані під забудову»<sup>65</sup>.

---

<sup>64</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>65</sup> Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" № 3038-VI від 17.02.2011 // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 30.11.2020).



Абзацом 2 частини 5 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»<sup>66</sup> передбачено, що поки земельна ділянка не буде сформована і інформація про неї не буде внесена до містобудівного та державного земельного кадастрів органи місцевого самоврядування зобов'язані «надавати за запитами фізичних та юридичних осіб письмову інформацію про наявність земельних ділянок, що можуть бути використані під забудову»<sup>67</sup>. Отже, з цього можемо зробити висновок, що органи місцевого самоврядування повинні володіти інформацією про вільні земельні ділянки. Але для того, щоб володіти цією інформацією, вони повинні її створити. Адже, відповідно до статті 79 ЗКУ «земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами»<sup>68</sup>.

Тобто, до моменту оформлення земельної ділянки, як того вимагає законодавство і присвоєння їй кадастрового номера - її юридично не існує тому інформація про неї не може бути надана на вимогу.

Законодавці наділили органи місцевого самоврядування повноваженнями провести інвентаризацію вільних земель у межах територіальних громад. Відповідно до статті 35 закону України «Про землеустрій»<sup>69</sup> інвентаризація проводиться для встановлення меж земельної ділянки, її розмірів, правового статусу та допомагає виявити земельні ділянки, які не раціонально або зовсім не використовуються. Для початку процесу інвентаризації землі необхідне відповідне рішення органів місцевого самоврядування. Але чинним законодавством не передбачено строки, протягом яких має бути проведена така

---

<sup>66</sup> Там же.

<sup>67</sup> Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" № 3038-VI від 17.02.2011 // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>68</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>69</sup> Закон України "Про землеустрій" // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 30.03.2021).

інвентаризація, її обов'язковість для органів місцевого самоврядування та не визначена відповідальність за непроведення таких дій.

Ця законодавча норма надає можливість органам місцевого самоврядування, які володіють інформацією про неоформлені належним чином земельні ділянки з ймовірними межами, та які доступні для оформлення з метою подальшої житлової забудови, вибірково надавати таку інформацію певним зацікавленим особам і мати можливість отримувати від того неправомірну вигоду.

У випадку, коли земельні ділянки оформлені належним чином і знаходяться у комунальній власності, органи місцевого самоврядування не завжди дають інформацію про їх наявність у відповідь на інформаційний запит. До прикладу, щоб отримати такий перелік учаснику АТО у місті Вінниці довелось йти до суду. Про це йдеться у Постанові Вінницького міського суду у справі учасника АТО проти виконкому Вінницької міської ради щодо відмови надати інформацію про перелік вільних земельних ділянок, які можуть бути використані під забудову, на території міста Вінниці<sup>70</sup>. Після судового рішення, яке зобов'язало органи місцевого самоврядування надати інформацію учаснику АТО, виконком Вінницької міської ради так інформації не надав.

Також серед корупціогенних факторів, на нашу думку, є і прогалини в законодавстві, які надають органам місцевого самоврядування широкі дискреційні повноваження щодо встановлення на власний розсуд розміру земельної ділянки, яка може бути надана ЖБК чи ОК на пільгових умовах без проведення земельного аукціону. Такі рішення щодо виділення земельних ділянок ухвалюються під час сесійних засідань депутатами місцевих рад. Чинним законодавством не розроблені нормативи, за якими розраховується площа земельних ділянок, які можуть бути передані у користування, в залежності від площі запланованого будівництва, кількості членів ОК та ЖБК,

---

<sup>70</sup> Постанова Вінницького міського суду Вінницької області у справі за № № 127/5403/17 від 13.09.2017 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/68912600> (дата звернення: 30.11.2020).

їх потреби у житлових квадратних метрах, тощо. Подібна прогалина утворює підґрунтя для зловживання посадовими особами органів місцевого самоврядування службовим становищем з метою отримання неправомірної вигоди для себе або на користь третіх осіб.

До прикладу, Харківська міська рада за останніх 5 років не тільки надавала безкоштовно земельні ділянки двічі одному і тому ж ОК ЖБК як то ОК «ЖБК Житлобуд-1» та ОК «ЖБК Житлобуд-2» (див. Додаток 1) а і своїми рішеннями надавала одному кооперативу більше 10 гектарів комунальних земель у Харкові. Мова йде про ОК «ЖБК Відпочинок»<sup>71</sup>, якому депутати під час сесійного засідання виділили 11 га землі та ОК «ЖБК «Меридіан плюс», якому надали 10,68 га під багатоквартирну забудову<sup>72</sup>.

Як уже згадувалось раніше, рішення щодо надання земельних ділянок під житлову забудову ухвалюються при умові позитивного голосування депутатів місцевих рад під час сесійних засідань, які становлять більшість від загальної кількості обраних депутатів. Закріплене законодавством право «ухвального голосу»<sup>73</sup> створює для депутатів корупційну можливість «торгувати» голосами під час ухвалення рішень. Адже, для погодження виділення земельної ділянки під житлове будівництво для ОК чи ЖБК, навіть при умові дотримання усіх вимог законодавства у сфері земельних відносин, може просто забракнути депутатських голосів, які потрібні для ухвалення позитивного рішення.

Ще раз, повертаючись до процесу виділення земельних ділянок, потрібно вказати, що відповідно до статті 135 Земельного кодексу України земельні торги проводяться у формі аукціону та за їх результатами укладається відповідна угода з тим учасником торгів, «який запропонував найвищу ціну за

---

<sup>71</sup> Рішення Харківської міської ради (10 сесія 7 скликання) від 21.12.2016 р. № 456/16 // Реєстр актів Харківської міської ради. 2016. URL: <http://kharkiv.rocks/reestr/655829> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>72</sup> Рішення Харківської міської ради ( 2 сесія 7 скликання) №35/15 від 23/12/2015 // Сайт Харківської міської ради. 2015. URL: <http://kharkiv.rocks/reestr/645933> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>73</sup> Закон України "Про статус депутатів місцевих рад" 93-IV від 11.07.2002 // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 40, ст.290. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93-15#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів»<sup>74</sup>.

Також перед початком проведення земельного аукціону на земельні ділянки комунальної та державної власності проводиться експертна грошова оцінка земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель»<sup>75</sup>, за виключенням продажу на земельних торгах права оренди. Обов'язковою умовою є визначення стартової ціни продажу земельної ділянки державної та комунальної власності, яка не може бути нижчою за експертну грошову оцінку а, у випадку передачі в оренду, встановлюють стартовий розмір річної орендної плати для земельних ділянок державної та комунальної власності, що не може бути нижчим за орендну плату, визначеного Податковим кодексом України<sup>76</sup>. Проведення земельних аукціонів не тільки усуне корупційні ризики, пов'язані з дискреційними повноваженнями органів місцевого самоврядування але і поповнить місцеві бюджети та сприятиме розвитку добросовісної конкуренції серед забудовників.

## Висновки

На нашу думку, житлово-будівельні кооперативи в тому вигляді, як вони функціонують зараз, не відповідають меті та завданням, які закладались законодавцями радянської доби і їх діяльність має бути унормована з врахуванням усіх існуючих та потенційних корупційних ризиків. Також з Земельного кодексу України має бути виключена стаття 41 про безкоштовну передачу земельних ділянок для ЖБК, а проведення земельних торгів під час виділення земельних ділянок під житлове будівництво багатоквартирних

<sup>74</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>75</sup> Закон України "Про оцінку земель" № 1378-IV від 11.02.2203 // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст.229. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>76</sup> 29. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 20.03.2020).

будинків для ОК і ЖБК сприяло б усуненню вищенаведених корупційних ризиків і зробило процес надання комунальних земель у користування більш прозорим.

## **Розділ II. СУДОВА ПРАКТИКА: РІЗНА ПОЗИЦІЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ, ВЕРХОВНОГО ТА КОНСТИТУЦІЙНОГО СУДІВ ЩОДО ОБСЛУГОВУЮЧИХ ТА ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ.**

У цьому розділі ми розглянемо рішення загальних та спеціалізованих судових інстанцій щодо правомірності реєстрації юридичних осіб у вигляді організаційно-правового виду діяльності - житлово-будівельних кооперативів та законності виділення органами місцевого самоврядування ЖБК та ОК земельних ділянок безкоштовно та на пільгових умовах без аукціону. Для аналізу ми обрали судові рішення судових інстанцій, які розглядали конфліктні питання між ЖБК, ОК та органами державної влади та місцевого самоврядування, яких у судах представляли органи прокуратури, за останні 10 років. Крім того, детально зупинимось на аналізі рішення Конституційного суду від 19 грудня 2019 року у справі № 1-26/2018(2572/17) щодо визнання неконституційною статті 135 ЖК УРСР щодо спеціальних умов створення ЖБК<sup>77</sup>, яке повністю змінює подальшу судову практику щодо заснування та діяльності ЖБК та ОК.

Як уже згадувалось у попередньому розділі, під час створення та діяльності житлово-будівельний кооператив має керуватись чинним Житловим кодексом УРСР та Примірним статутом, тобто враховувати мету створення кооперативу, а саме потребу засновників та членів кооперативу у поліпшенні житлових умов, кількість членів кооперативу на момент заснування має

---

<sup>77</sup> Рішення Конституційного Суду України : у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР: від 26 грудня 2019 у № 1-26/2018(2572/17) // Рішення Конституційного Суду України. – 2019

відповідати кількості запланованих до будівництва квартир у житловому будинку, вік членів кооперативу має не перевищувати 30 років. В той же час, різні судові інстанції по-різному трактують відповідність Житлового кодексу УРСР та Примірного статуту чинному законодавству. До прикладу, Львівський апеляційний господарський суд у своїй Постанові від 19 березня 2018 року у справі щодо позову прокуратури м. Чернівці до Обслуговуючого кооперативу “Житлово-будівельний кооператив Захисник 37”, м. Чернівці прийшов до висновку, що норми ЖК УРСР та Примірного статуту, на які посилається суд першої інстанції, що стосується механізму створення житлово-будівельних кооперативів, суперечать Закону України «Про кооперацію»<sup>78</sup> та Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців»,<sup>79</sup> який повинен застосовуватися до правовідносин, пов'язаних з реєстрацією будь-якої юридичної особи, в тому числі житлово-будівельного кооперативу». У рішенні йдеться зокрема про норми ст.ст.133, 135,137 ЖК УРСР та Примірного статуту<sup>80</sup>.

В той же час Верховний суд України в своїй Постанові від 11.03. 2020 року у справі щодо позову підкреслює, що «на теперішній час Житловий кодекс УРСР та постанова Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985 № 186, якою затверджено Примірний статут ЖБК, є чинними, їх положення не суперечать чинному законодавству України, а тому обов'язкові до виконання всіма юридичними та фізичними особами, органами влади та посадовими особами» (постанова Верховного Суду від 11.03.2020 за позовом Керівника Харківської місцевої

---

<sup>78</sup> Закон України №1087-IV “Про кооперацію” // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 5, ст.35. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/print> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>79</sup> Закон України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань" №755-IV від 15 березня 2003 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 31-32, ст.263. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>80</sup> Постанова Львівського господарського апеляційного суду від 19 березня 2018 року у справі за №926/1111/15 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72972065> (дата звернення: 02.03.2021).

прокуратури № 1 до Харківської міської ради, Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «Відпочинок»<sup>81</sup>.

Те, що норми Житлового кодексу УРСР та Примірний статут ЖБК є основним документом, який визначає чи мав право суб'єкт господарювання бути зареєстрованим як ОК чи ЖБК свідчить і судова практика.

Так, у 2013 році прокуратура міста Києва звернулась з позовами до суду щодо скасування державної реєстрації обслуговуючих кооперативів та припинення в зв'язку з ліквідацією їх як юридичних осіб через недотримання ними норм законодавства щодо умов організації обслуговуючого та житлово-будівельного кооперативу.

До прикладу, позовні вимоги заступника прокурора м. Києва, який представляв інтереси Печерської районної державної адміністрації в м. Києві до Споживчого кооперативу «Житлобуд» обґрунтовуються тим, що прокуратурою міста Києва в ході проведення перевірки у березні 2013 року виявлено, що при державній реєстрації відповідача не було дотримано вимог статей 134, 135, 137 Житлового кодексу Української РСР, Примірного статуту і такі порушення не можна усунути. Прокурор зауважує, що “незаконна державна реєстрація установчих документів СК «Житлобуд» порушує інтереси держави у сфері регуляторної політики підприємництва стосовно забезпечення єдиного порядку створення та реєстрацію юридичних осіб, що є підставою для їх захисту органами прокуратури шляхом пред'явлення даного адміністративного позову»<sup>82</sup>.

Такої ж позиції дотримувався Київський адміністративний апеляційний суд в своєму рішенні щодо позову заступника прокурора м. Києва в інтересах

---

<sup>81</sup> Постанова Верховного суду України від 11 березня 2020 року у справі за № 922/651/17 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88211924> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>82</sup> Постанова окружного адміністративного суду м. Києва від 15 липня 2013 року № 826/8950/13-а // Інтернет ресурс Liga 360. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/32503204> (дата звернення: 30.03.2021).

держави в особі Печерської районної у м. Києві державної адміністрації до Обслуговуючого кооперативу житлового кооперативу «Житлодар»<sup>83</sup> та заступника прокурора м. Києва (надалі - прокурор) в інтересах держави в особі Печерської районної в м. Києві державної адміністрації (надалі - позивач) з позовом до Обслуговуючого кооперативу житлового кооперативу «Містобудівник»<sup>84</sup>. Суди позовні вимоги прокуратури задовільняли, враховуючи порушення під час створення житлово-будівельних кооперативів. Зокрема, особи, які організовували кооперативи не перебували на обліку, які ті що потребують поліпшення житлових умов, кількість засновників не відповідає кількості запланованих до будівництва квартир, тощо.

Водночас, різне трактування судовими інстанціями було застосовано під час розгляду справ, які стосуються видачі органами місцевого самоврядування земельних ділянок ЖБК для житлового будівництва відповідно до статті 41 Земельного кодексу України<sup>85</sup> безоплатно у власність або в оренду у розмірі, який визначається затвердженою містобудівною документацією. Користуючись наданими законодавством повноваженнями, органи місцевого самоврядування приймали відповідні рішення у галузі земельних відносин, які в подальшому ставали предметом розгляду судовими інстанціями України за позовами органів прокуратури на предмет відповідності рішень вимогам чинного законодавства. Підставою для оскарження рішень органів місцевого самоврядування ставало недотримання ЖБК порядку створення та діяльності статтям 135, 137 та пунктам 2-5 Примірного статуту<sup>86</sup>.

---

<sup>83</sup> Ухвала Київського адміністративного апеляційного суду від 08 липня 2014 року у справі за №826/6245/13-а // Інтернет ресурс Liga 360. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/39688944> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>84</sup> Постанова Окружного адміністративного суду м. Києва від 09 серпня 2013 року за № 826/6541/13-а // Інтернет ресурс Liga 360 . URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/33003977> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>85</sup> Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>86</sup> Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 "Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу". // Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020).



Аналіз судової практики справ, в яких розглядались судові позови органів прокуратури проти ОК ЖБК дає право стверджувати про неоднозначність застосування судами положень законодавства в цій сфері. Адже судами різних рівнів приймалися діаметрально протилежні рішення як на користь органів прокуратури так і на користь кооперативів. Зокрема, у січні 2013 року Вищий адміністративний суд України скасував рішення Київського апеляційного адміністративного суду від 10 квітня 2012 року<sup>87</sup> та залишити в силі постанову Окружного адміністративного суду м. Києва від 11 листопада 2011 року в адміністративній справі за позовом заступника Генерального прокурора України в інтересах держави в особі Печерської районної у м. Києві державної адміністрації до Обслуговуючого кооперативу житлового кооперативу «Технолог» про припинення юридичної особи<sup>88</sup>.

Суд дійшов до висновку про наявність підстав для визнання недійсними запису про державну реєстрацію і державної реєстрації ОК ЖК «Технолог» та його припинення. Підставою слугувало те, що при державній реєстрації ОК ЖК «Технолог» допущені порушення положень статей 133, 135 та 137 Житлового Кодексу УРСР (ЖК), які не можна усунути, «оскільки засновники кооперативу не проживають у районі його створення та не перебувають на квартирному обліку, а також ними допущено порушення вимог абзацу другого пункту 3 Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу щодо мінімальної можливої кількості осіб для організації Кооперативу (не менше п'яти)»<sup>89</sup>.

Також у судовому розгляді справи ОК ЖК «Технолог» «суд першої інстанції виходив із того, що норми Житлового кодексу Української РСР (ЖК), якими визначено положення щодо житлового кооперативу, зокрема врегульовано

---

<sup>87</sup> Ухвала Вищого адміністративного суду України у справі за № К/9991/30788/12 від 22 січня 2013 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2013. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29363489> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>88</sup> Там же.

<sup>89</sup> Там же.

питання щодо мети та порядку його створення, є спеціальними і, отже, пріоритетними над загальними нормами Закону України «Про кооперацію»<sup>90</sup>.

Іншої позиції дотримувався Київський окружний адміністративний суд під час розгляду позовних вимог заступника прокурора Київської області проти Коцюбинської селищної ради Київської області про визнання протиправним та скасування Коцюбинської селищної ради, яким депутати дозволили ЖБК «Моноліт» розпочати розробку проекту землеустрою відведення земельної ділянки, площею 105,00 га для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель та споруд членів кооперативу<sup>91</sup>.

Суд дійшов висновку, що «нормами спеціального Закону «Про кооперацію», який визначає правові, організаційні, економічні і соціальні основи функціонування кооперації в Україні та який регулює порядок створення кооперативів в Україні передбачено мінімальну чисельність учасників кооперативу у кількості трьох осіб, а також не передбачено обов'язкової умови для створення житлово-будівельного кооперативу перебування його засновників на обліку для поліпшення житлових умов» та у задоволенні позовних вимог прокуратури відмовив<sup>92</sup>.

Такої ж думки дотримувався у вищевказаній судовій справі і Київський апеляційний адміністративний суд, який апеляційну скаргу Заступника

---

<sup>90</sup> Там же.

<sup>91</sup> Постанова Київського окружного адміністративного суду у справі за № 810/545/13-а від 05 березня 2013 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2013. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29830375> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>92</sup> Постанова Київського окружного адміністративного суду у справі за № 810/545/13-а від 05 березня 2013 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2013. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29830375> (дата звернення: 30.11.2020).

прокурора Київської області залишив без задоволення, а постанову Київського окружного адміністративного суду - без змін<sup>93</sup>.

В той же час Вищий адміністративний суд України касаційну скаргу заступника прокурора Київської області задовольнив частково і направив справу на новий розгляд<sup>94</sup>. Зокрема, суд зауважив, що «що при вирішенні відповідною радою питання про надання житлово-будівельним (житловим) кооперативам безоплатно земельної ділянки має враховуватися мета створення такого кооперативу, порядок його організації відповідно до ЖК Української РСР та Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу»<sup>95</sup>.

Відмовляючи в задоволенні позову суди попередніх інстанцій залишили поза увагою наведені обставини та формально виходили з того, що житлово-будівельний кооператив був зареєстрований в установленому законом порядку як юридична особа, а орган місцевого самоврядування не наділений повноваженнями контролю щодо дотримання правильності державної реєстрації юридичної особи, зокрема, стосовно врахування мети створення такого кооперативу, порядку організації його діяльності відповідно до вимог ЖК Української РСР та Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу»<sup>96</sup>.

Через різне вирішення судових спорів заступник прокурора Київської області у 2013 році звернувся до Верховного суду з заявою про перегляд справи з підстави неоднакового застосування Вищим адміністративним судом України подібних норм права у однакових правовідносинах, а саме: пункту 12

---

<sup>93</sup> Ухвала Київського апеляційного адміністративного суду у справі за номером №810/545/13-а від 30 липня 2013 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2013. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/32838136> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>94</sup> Ухвала Вищого адміністративного суду України у справі за № К/800/38729/14 від 18 грудня 2014 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2014. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/41983635> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>95</sup> Ухвала Вищого адміністративного суду України у справі за № К/800/38729/14 від 18 грудня 2014 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2014. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/41983635> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>96</sup> Ухвала Вищого адміністративного суду України у справі за № К/800/38729/14 від 18 грудня 2014 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2014. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/41983635> (дата звернення: 30.11.2020).

Перехідних положень, статті 41 ЗК, статей 133, 137 ЖК УРСР. Предметом розгляду ВСУ стала справа за номером №21-195 а14, в якій органи прокуратури просили визнати протиправним та скасувати рішення Коцюбинської селищної ради, що стосувалось надання дозволу ЖБК «Моноліт» на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 105,00 га за рахунок земель комунальної форми власності для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель та споруд членів кооперативу»<sup>97</sup>.

Згідно матеріалів Постанови Верховного суду від 17 червня 2014 року<sup>98</sup> «на обґрунтування заяви заступник прокурора додав копії ухвал Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 2 та 23 жовтня 2013 року, а також постанов Вищого господарського суду України від 2 серпня та 22 листопада 2011 року (№№ 31/70, 23/63), які, на думку заявника, підтверджують неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм права у подібних правовідносинах»<sup>99</sup>. Прокуратура наполягала на тому, що відповідно до норм чинного законодавства перед виділенням безкоштовно земельної ділянки селищна рада Коцюбинського мала б перевірити мету створення ЖБК на предмет відповідності пунктам Примірному статуту, кількість членів кооперативу дорівнювати кількості запланованих квартир і усі вони мали перебувати на обліку тих, хто потребує поліпшення житлових умов.

Згідно правової позиції Верховного Суду України судові палати в адміністративних, господарських та цивільних справах Верховного Суду України на підставі аналізу пункту 12 Перехідних положень, статті 41 ЗКУ, статей 133, 135, 137 ЖК, Примірного статуту дійшли висновку, що сільські, селищні та міські ради мають право розпоряджатися землями комунальної

---

<sup>97</sup> Постанова Верховного суду України у справі №21-195 а14 від 17 червня 2014 р. //Єдиний державний реєстр судових рішень. 2014.URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/39783854> (дата звернення: 18.11.2020).

<sup>98</sup> Там же.

<sup>99</sup> Там же.

власності територіальних громад виключно в межах населеного пункту<sup>100</sup>. При цьому, даючи дозвіл на розробку відведення земельної ділянки у власність житлово-будівельному кооперативу, відповідна рада має враховувати його мету відповідно до вимог ЖК та Примірного статуту. Тому клопотання заступника генерального прокурора Верховний суд задовільнив частково а справу направив на новий розгляд.

Згідно статті 244-2 Кодексу адміністративного судочинства України<sup>101</sup> висновок Верховного суду України щодо застосування норм права, викладений у його постанові, прийнятий за результатами розгляду справи з підстав, передбачених пункту 1 і 2 частини 1 статті 237 Кодексу, є обов'язковим для всіх суб'єктів владних повноважень<sup>102</sup>. Підсумуючи, «висновок щодо застосування норм права, викладений у постанові Верховного суду України враховується іншими судами загальної юрисдикції при застосуванні таких норм права»<sup>103</sup>.

Верховний Суд дотримувався своєї позиції і у розгляді справ за позовами Харківської місцевої прокуратури №1 до Харківської міської ради та Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «Відпочинок»<sup>104</sup>, Харківської місцевої прокуратури № 5 до Харківської міської ради та Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «Житлобуд-1»<sup>105</sup>, прокуратури міста Чернівці до Чернівецької міської ради та Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив Захисник 37»<sup>106</sup>.

---

<sup>100</sup> Постанова Верховного суду України у справі №21-195 а14 від 17 червня 2014 р. //Єдиний державний реєстр судових рішень. 2014.URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/39783854> (дата звернення: 18.11.2020).

<sup>101</sup> Кодекс адміністративного судочинства України, прийнятий 06 липня 2005 року // (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2005, № 35-36, № 37, ст.446. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text> (дата звернення: 30.03.2021)..

<sup>102</sup> Там же.

<sup>103</sup> Там же.

<sup>104</sup> Постанова Верховного суду України у справі за № 922/651/17 від 11 грудня 2018 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень.2018. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78554273> (дата звернення: 18.11.2020).

<sup>105</sup> Постанова Верховного суду у справі 922/2495/17 від 05 грудня 2018 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2018.URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78450503> (дата звернення: 18.11.2020).

<sup>106</sup> Постанова Верховного суду України від 26 липня 2018 року у справі за № 926/1111/15 від 26 липня 2018 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень.2018. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75630934> (дата звернення: 18.11.2020).

У постанові Верховного Суду у справі за позовом Харківської місцевої прокуратури № 1 до Харківської міської ради та Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельного кооперативу «Резиденція» зазначено, що «міська рада під час безоплатного надання земельних ділянок житловому кооперативу мала можливість та, з урахуванням покладених на неї публічних функцій, була зобов'язана з'ясувати правовий статус, мету та підстави створення кооперативу, переконатися у додержанні кооперативом порядку його створення відповідно до вимог чинного законодавства, а також підстави передачі землі безоплатно у власність згідно зі статтею 41 ЗК України житлово-будівельному кооперативу»<sup>107</sup>.

У 2016 році низка обслуговуючих кооперативів звернулись до суду з позовом проти Кабінету Міністрів України з вимогою визнати протиправною бездіяльність відповідача щодо не підготування та не подання на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення Житлового кодексу Української РСР у відповідність до Закону України «Про кооперацію»<sup>108</sup> та зобов'язати КМУ підготувати та подати на розгляд ВРУ пропозиції, які б привели норми ЖК УРСР у відповідність до Закону України «Про кооперацію»<sup>109</sup>.

У своїй постанові Адміністративний окружний суд м. Києва від 21 грудня 2016 року визнав бездіяльність Кабінету міністрів України протиправною та

---

<sup>107</sup> Постанова Верховного суду від 21 березня 2019 року у справі за 922/2751/16 // Верховний суд України. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80719188> (дата звернення: 18.11.2020).

<sup>108</sup> Постанова Окружного адміністративного суду міста Києва від 21 грудня 2016 року за справою № 826/15758/16 // Окружний адміністративний суд міста Києва. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/64260089> (дата звернення: 17.11.2020).

<sup>109</sup> Постанова Окружного адміністративного суду міста Києва від 21 грудня 2016 року за справою № 826/15758/16 // Окружний адміністративний суд міста Києва. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/64260089> (дата звернення: 17.11.2020).

зобов'язав підготувати та подати на розгляд до Верховної Ради України пропозиції щодо приведення Житлового кодексу Української РСР у відповідність до Закону України «Про кооперацію»<sup>110</sup>. Але рішення суду так і не було виконано. У відповіді Міністерства розвитку громад та територій на наш інформаційний запит вказано, що Указом Президента України «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави Уряду України»<sup>111</sup>, зокрема, встановлено завдання з розроблення та внесення на розгляд Верховної Ради України до 31.12.2020 проекту Житлового кодексу України»<sup>112</sup>.

Тому, як йдеться у наданій на запит відповіді, Мінрегіон проводить роботу з виконання завдання, яке покладено на міністретсвом президентом, зокрема готуються зміни до поняття ЖБК та відповідно правил його організації та діяльності, а також з урахуванням зміни в цілому інституційного підходу щодо визначення доступності житла громадянам в залежності від їх фінансових можливостей та вимог ринкової економіки у галузі житлового господарства.

До грудня 2019 року, керуючись Постановою ВСУ у справі №21-195 а14<sup>113</sup>, органи прокуратури звертались до судових інстанцій щодо повернення до комунальної власності землі, які органи місцевого самоврядування видавали ЖБК і ОК, які не дотримувались під час створення відповідних статей ЖК УРСР та пунктів 2-5 Примірного статуту<sup>114</sup>.

---

<sup>110</sup> Там же.

<sup>111</sup> Указ Президента України від 08 грудня 2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави» // Офіційне інтернет-представництво Президента України. 2019. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/8372019-30389> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>112</sup> Там же.

<sup>113</sup> Постанова Верховного суду України від 17 червня 2014 року у справі за №21-195 а14 // Верховний суд України. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/39783854> (дата звернення: 18.11.2020).

<sup>114</sup> Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 «Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу». // Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

20 грудня 2019 року Конституційний суд України прийняв рішення за номером справи 1-26/2018 (2572/17) за конституційним поданням 49 народних депутатів від 17 липня 2017 року<sup>115</sup>, яке вплинуло на норми, щодо організації житлово-будівельних кооперативів, але виключно для тих, які були організовані після того, як рішення вступило в законну силу. Розглянемо дане судове рішення більш детально.

У липні 2017 році 49 депутатів Верховної ради звернулись з конституційним поданням до Конституційного суду України ( в подальшому КСУ) щодо визнання неконституційними статей 135, 137 та 138 ЖК УРСР<sup>116</sup>.

Автори клопотання стверджували, що «встановлені у частині другій статті 135 Житлового Кодексу дискримінаційні умови для набуття членства в житлово-будівельних кооперативах порушують приписи статей 21, 22, 24, 26, 47 Конституції України і не відповідають сутнісним ознакам України як правової і демократичної держави, у якій діє принцип верховенства права. А статті 137, 138 ЖК УРСР є застарілими і суперечать іншим нормативним актам, зокрема закону «Про кооперацію», «Про місцеве самоврядування» та статтям 6 і 23 Господарського кодексу»<sup>117</sup>.

Згідно попереднього висновку секретаріату КСУ народні депутати не навели достатньо аргументів, що статті 137, 138 ЖК УРСР не відповідають Конституції України<sup>118</sup> а тому конституційне провадження було відкрите щодо

---

<sup>115</sup> Рішення Конституційного Суду України : у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР: від 26 грудня 2019 у № 1-26/2018(2572/17) // Рішення Конституційного Суду України. - 2019

<sup>116</sup> Конституційне подання 47 народних депутатів щодо відповідності ( невідповідності) Конституції Положень частини 2 статей 135, 137 та 138 ЖК УРСР від 13 липня 2017 року // Конституційний суд України. URL: [https://ccu.gov.ua/sites/default/files/3\\_2572.pdf](https://ccu.gov.ua/sites/default/files/3_2572.pdf) (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>117</sup> Там же.

<sup>118</sup> Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 03.03.2021).



невідповідності частини другої статті 135 частинам першій, другій статті 24, частині першій статті 47 Конституції України<sup>119</sup>.

Під час розгляду конституційного провадження суддя доповідач В.Р.Мойсик звертався до наукових інституцій за науково-правовим висновком.

Доктор юридичних наук Г.Г. Харченко<sup>120</sup> кафедри цивільного права юридичного факультету Київського національного університету ім.Т.Г. Шевченка, надаючи науково-правовий висновок для Конституційного суду України, наголошує, що окремим категоріям громадян держава може надавати переважні права, так як конституційний принцип рівності не виключає можливості для законодавця встановлювати певні відмінності у правовому статусі осіб, які ґрунтуються на загальних уявленнях про справедливість.

Завідувачка кафедри цивільного права № 1 Національного юридичного університету ім.Я. Мудрого професорка В.І.Борисова<sup>121</sup> у своєму науково-правовому висновку погоджується з тим, що хоча і Примірний статут і Житловий Кодекс УРСР є застарілими, через що нові ЖБК неможливо створювати. Та положення щодо ЖБК вимагають системного удосконалення.

Професорка кафедри господарського права Донецького національного університету ім.Стуса Бобкова А.В.<sup>122</sup> вважає, що аргументи, наведені народними депутатами в Конституційному поданні, щодо визнання неконституційною КСУ частини другої статті 135 ЖК УРСР є підставою про визнання неконституційними цілої низки нормативно-правових актів, які

---

<sup>119</sup> Там же.

<sup>120</sup> Відповідь (науково-правовий висновок) доктора юридичних наук Г.Г. Харченка кафедри цивільного права юридичного факультету Київського національного університету ім.Т.Г. Шевченка від 01 грудня 2018 року // Матеріали справи № 1-26/2018 (2572/17) до Рішення КСУ № 12-р/2019. URL: <https://ccu.gov.ua/docs/2951> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>121</sup> Відповідь (науково-правовий висновок) завідувачки кафедри цивільного права № 1 Національного юридичного університету ім.Я. Мудрого, професорки В.І.Борисової від 30 жовтня 2018 року // Матеріали справи № 1-26/2018 (2572/17) до Рішення КСУ № 12-р/2019. URL: <https://ccu.gov.ua/docs/2951> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>122</sup> Відповідь (науково-правовий висновок) професорки кафедри господарського права Донецького національного університету ім.Стуса Бобкової А.В від 29 жовтня 2018 року // Матеріали справи № 1-26/2018 (2572/17) до Рішення КСУ № 12-р/2019. URL: <https://ccu.gov.ua/docs/2951> (дата звернення: 30.03.2021).

встановлюють різні вимоги щодо майнового стану, місця проживання та місця роботи громадян як умови постановки на облік та реалізації права на житло в різних формах. Так, на думку науковця за логікою аргументації, викладеної в конституційному поданні депутатів ВРУ, мають бути скасовані, зокрема Закон України від «Про житловий фонд соціального призначення»<sup>123</sup>, Постанову Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок від 1 грудня 1984 року № 470 «Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов і надання їм житлових приміщень в Українській РСР»<sup>124</sup>, Постанову Кабінету Міністрів України від 5 жовтня 1998 року № 1597 «Про затвердження правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі»<sup>125</sup>, тощо.

В той же час, повертаючись до рішення КСУ<sup>126</sup>, потрібно звернути увагу на окрему думку судді Конституційного суду С.В. Саса під час прийняття рішення щодо визнання частини другої статті 135 ЖК УРСР неконституційною, який зауважив, що «суд по суті «породив» ще більшу юридичну невизначенність у цьому питанні»<sup>127</sup>.

---

<sup>123</sup> Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" за №3334-IV 12 січня 2006 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, № 19-20, ст.159. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>124</sup> П о с т а н о в а ради міністрів Української РСР і української республіканської ради професійних спілок «Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР» N 470 від 11 грудня 1984 року // Сайт Верховної ради України . URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

<sup>125</sup> Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі" за № 1597 від 5 жовтня 1998 року // Верховна рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.03.2021).

<sup>126</sup> Рішення Конституційного Суду України : у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР: від 26 грудня 2019 у № 1-26/2018(2572/17) // Рішення Конституційного Суду України. - 2019

<sup>127</sup> ОКРЕМА ДУМКА судді Конституційного Суду України Саса С.В. стосовно Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР // Конституційний суд України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/nd12d710-19#n2> (дата звернення: 30.03.2021).

Отже, узагальнюючи думку науковців, можна стверджувати, що прийняте КСУ рішення породжує нові законодавчі колізії та невизначеність. Зокрема, чинна (до прийняття рішення КСУ) стаття 135 ЖК УРСР надавала певним соціально незахищеним категоріям громадян переважні права, що не суперечить чинній Конституції. Адже, законодавцями у Житловий кодекс УРСР свідомо було закладено принцип «позитивної дискримінації», який надавав можливість окремим категоріям громадян, які не мають власного житла та які перебувають на черзі громадян, які потребують поліпшення житлових умов, отримати власне житло не за комерційними цінами первинного ринку а на пільгових умовах. Крім того, визнання неконституційною вищевказаної статті є підставою про визнання неконституційними цілої низки нормативно-правових актів, які встановлюють різні вимоги щодо майнового стану, місця проживання та місця роботи громадян як умови постановки на облік та реалізації права на житло в різних формах.

З іншого боку, відміна статті 135 ЖК УРСР спричинило створення нових дискримінаційних норм для суб'єктів господарювання, адже діюча стаття 41 Земельного Кодексу України залишила преференцію щодо отримання земельних ділянок у межах населених пунктів під будівництво виключно юридичним особам- житлово-будівельним та гаражним кооперативам, що прямо суперечить статті 25 Господарського кодексу України<sup>128</sup>, адже створює нерівні умови для конкуренції між суб'єктами господарювання.

Рішення КСУ 20 грудня 2019 року у справі № 12-р/2019<sup>129</sup>, яке стосувалось суто частини другої статті 135 ЖК УРСР щодо визнання статті 135 ЖК УРСР неконституційною спричинило нову хвилю позовів від ЖБК за нововиявленими

---

<sup>128</sup> Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>129</sup> Рішення Конституційного Суду України : у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР: від 26 грудня 2019 у № 1-26/2018(2572/17) // Рішення Конституційного Суду України. - 2019

обставинами, які суди загальної юрисдикції почали вирішувати на користь ЖБК.

Так, згідно рішення Господарського суду Харківської області ОК «ЖБК «Тихий квартал» поновлено запис в єдиному державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про державну реєстрацію права власності шляхом на земельну ділянку площею 1.1225 га<sup>130</sup>.

Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Тихий квартал» 16.01.2020<sup>131</sup> подав заяву про перегляд за виключними обставинами рішення Господарського суду Харківської області від 07.07.2015 у справі № 922/2697/15 «на підставі пункту 1 частини 3 статті 320 Господарського процесуального кодексу України, яким передбачено, що встановлена КСУ неконституційність закону, застосованого судом при вирішенні справи є підставою для перегляду судового рішення у зв'язку з виключними обставинами»<sup>132</sup>.

В той же час Верховний суд України у своїй Постанові від 02 березня 2021 року у справі за позовом прокурора Київської області в інтересах держави в особі територіальної громади міста Обухова до Обухівської міської ради Київської області, виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області та Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив

---

<sup>130</sup> Рішення Господарського суду Харківської області у справі № 922/2697/15 від 17 березня 2020 р // Єдиний державний реєстр судових рішень.2020. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88359910> (дата звернення: 17.11.2020).

<sup>131</sup> Рішення Господарського суду Харківської області у справі № 922/2697/15 від 17 березня 2020 р // Єдиний державний реєстр судових рішень.2020. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88359910> (дата звернення: 17.11.2020).

<sup>132</sup> Рішення господарського суду Харківської області у справі за № 922/2697/15 від 07 липня 2015 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2015. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/46684040> (дата звернення: 30.11.2020).

«Кальміус» підкреслив, що «частиною 2 статті 152 Конституції України<sup>133</sup> передбачено, що закони, інші акти, що визнані неконституційними, втрачають чинність з дня ухвалення КСУ рішення про їх неконституційність, якщо інше не встановлено самим рішенням, але не раніше дня його ухвалення»<sup>134</sup>.

Зі змісту наведеної норми слідує, що за загальним правилом рішення Конституційного Суду України змінює законодавче регулювання лише для правовідносин, що матимуть місце з дати ухвалення рішення, якщо інше не встановлено самим рішенням (пункт 19 постанови Верховного Суду від 23.12.2019 у справі № 814/1274/17)»<sup>135</sup>.

## Висновки

1. Недотримання низки умов щодо створення ЖБК надала можливість органам прокуратури виступати в інтересах держави щодо порушення чинного законодавства під час створення ЖБК, як юридичної особи, та скасовути державну реєстрацію ЖБК.

2. До грудня 2019 року в судових інстанціях сталась усталена судова практика щодо виділення земельних ділянок безкоштовно або на пільгових умовах для ЖБК. Після рішення Конституційного суду України окремі обмеження щодо виділення земельних ділянок окремим категоріям осіб були зняті але залишилась низка умов, що унеможлиблюють створення нових

---

<sup>133</sup> Там же.

Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 03.03.2021).

<sup>134</sup> Рішення Господарського суду Київської області від 09 липня 2021 року у справі за №911/261/20 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90465039> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>135</sup> Постанова Верховного суду України від 02 березня 2021 року у справі за №911/261/20 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95573478> (дата звернення: 30.03.2021).

житлово-будівельних кооперативів та надання їм безкоштовно земельних ділянок.

2. Розглянуте нами рішення Конституційного суду України порушує принцип рівності, який закріплений у статті 13 Конституції України<sup>136</sup> та статті 6 та частині другій статті 25 Господарського кодексу України<sup>137</sup>, згідно яких держава однаково захищає усіх суб'єктів господарювання, будь-якої форми власності і не надає жодному суб'єкту переваг у захисті їх прав. Всі суб'єкти підприємницької діяльності наділені рівними правами і обов'язками, відстоюють їх у визначеному законом порядку. Також “органам державної влади і органам місцевого самоврядування, що регулюють відносини у сфері господарювання, забороняється приймати акти або вчиняти дії, що визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання тієї чи іншої форми власності, або ставлять у нерівне становище окремі категорії суб'єктів господарювання чи іншим способом порушують правила конкуренції»<sup>138</sup>.

3. Аналіз судової практики у сфері державної реєстрації юридичних осіб як ЖБК та ОК свідчить, що під час реєстраційних дій організатори кооперативів мають керуватись статтями 133- 137 ЖК УРСР та Примірного статуту ЖБК. Недотримання цих норм дає підстави органам прокуратури оскаржувати в суді державну реєстрацію таких суб'єктів господарювання та скасовувати свідоцтво про реєстрацію.

4. Проведений нами аналіз підтверджує, що діючі законодавчі норми, які регулюють організацію і створення житлово-будівельних кооперативів є нечіткими та застарілими, що дозволяють судовим інстанціям трактувати ідентичні справи по-різному і виносити протилежні судові рішення, що

---

<sup>136</sup> Там же.

Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 03.03.2021).

<sup>137</sup> Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>138</sup> Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 30.11.2020).

породжує юридичну невизначеність у сфері діяльності ЖБК і ОК, і потребують нового законодавчого врегулювання на основі комплексного підходу.

### **Розділ III. АНАЛІЗ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ДІЯЛЬНОСТІ МЕРЕЖІ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ ТА ОБСЛУГОВУЮЧИХ КООПЕРАТИВІВ, ЗАРЕЄСТРОВАНИХ У ХМЕЛЬНИЦЬКІЙ ОБЛАСТІ, ЯК ПРИКЛАД УХИЛЕННЯ ВІД СПЛАТИ ПОДАТКІВ, ШАХРАЙСТВА З КОШТАМИ ІНВЕСТИТОРІВ ЧЕРЕЗ ПРОГАЛИНИ В УКРАЇНСЬКОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ ТА КОРУПЦІОГЕННІ ЧИННИКИ У ДІЯЛЬНОСТІ ПОСАДОВИХ ОСІБ ПУБЛІЧНОГО ПРАВА**

В Україні згідно інформації баз даних аналітичної системи Youcontrol станом на 30 квітня 2021 року зареєстровано 8185 житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів, головним напрямком діяльності яких є будівництво ( Графік 1). З них , найбільша кількість зареєстрована у обласних центрах з містами, в яких проживає більше мільйона мешканців. Це Київ та Київська область, в якій зареєстровано разом 1348 кооперативів, Дніпропетровська область (724 кооперативи), Одеська область (633 кооперативи) , Харківська область (391 кооператив) та Львівська область (547 кооперативів). Серед п'яти лідерів по кількості ЖБК і ОК також є Хмельницька область ( 517 кооперативів), в якій кількість кооперативів є на 126 одиниць більшою, ніж у області з містом-мільйонником Харковом. Така висока активність громадян, які зорганізувались для будівництва житла у Хмельницькій області в ОК та ЖБК, що не має жодного міста-мільйонника, є винятком з загальної статистики зареєстрованих кооперативів у порівнянні з іншими областями-лідерами, є предметом нашого аналізу.

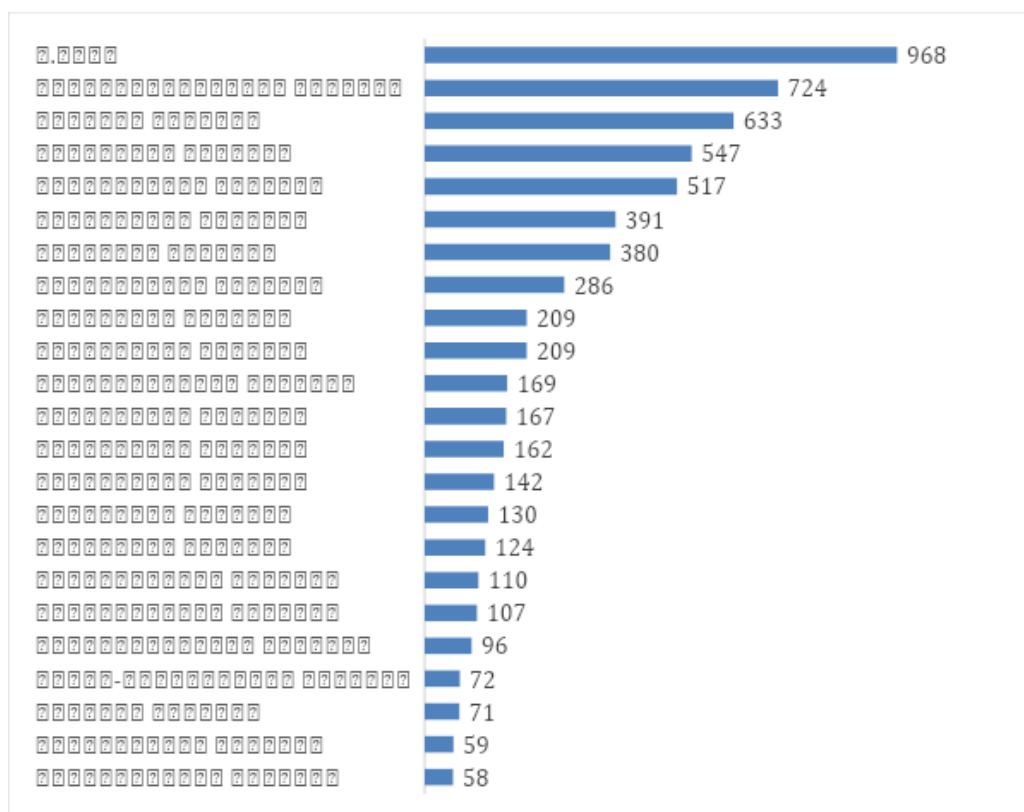


Рисунок 1. Кількість ОК та ЖБК в Україні станом на 30.04.2021

Джерело: база даних аналітичної системи Youcontrol

З 540 житлових кооперативів, зареєстрованих у Хмельницькій області, більше 129 житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів створено однією і тією ж групою пов'язаних між собою осіб, які зареєстровані в Хмельницькій області. (Додаток 1). Це Олександр Єрьоменко, подружжя Юрія та Юлії Сусяк, Анатолій Попов та Юлія Трофімченко. Зокрема Олександр Єрьоменко є засновником та керівником усіх 129 житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів.

Вони стали предметом нашого дослідження, адже процес їх створення та юридичної реєстрації прямо суперечить ЖК УРСР та положенням Примірному статуту житлово-будівельного кооперативу, а їх діяльність стала підставою для відкриття низки кримінальних проваджень правоохоронними органами через шахрайство з коштами пайовиків ЖБК та ініціювання судових позовів Державною податковою службою через ухиляння від сплати податків. В розділі буде проаналізовано діяльність ЖБК (Додаток 1) на основі опублікованих



судових рішень та виявлено в ході аналізу корупційogenних факторів у сфері будівництва, в яких використовувалась діяльність ЖБК та ОК.

Як уже вказувалось раніше у розділі I, контроль за діяльністю ЖБК та ОК покладено на органи місцевого самоврядування, починаючи від моменту створення кооперативів шляхом проведення загальних зборів. Аналіз судових рішень, які пов'язані з діяльністю ЖБК та ОК у сфері будівництва, діяльність яких досліджується у даному розділі, показав, що жодного судового позову, яким би було скасовано реєстрацію юридичної особи, як такої що створена з порушенням відповідних норм ЖК УРСР, органами місцевого самоврядування ініційовано не було. Причиною цього може стати невизначеність чинного законодавства. ЖБК та ОК були зареєстровані у 2012-2014 роках в Хмельницькій області але проводили господарську діяльність з будівництва не тільки у Хмельницькому, але і інших містах України - Рівному, Вінниці, Чернівцях, Одесі, Черкасах, Старокостянтинові, Запоріжжі, Тернополі. Законодавством та підзаконними нормативними актами не деталізовано, які саме органи місцевого самоврядування за територіальною належністю мали б контролювати діяльність житлово-будівельних кооперативів : чи за місцем реєстрації чи за місцем проведення господарської діяльності. Жодними нормативними документами не врегульовано перелік вичерпних випадків, підстав, форм та строків, порядку здійснення контролю та відповідальності органів місцевого самоврядування за недотримання норм і можливі зловживання під час реалізації владних повноважень у цій сфері. Більше того, у Хмельницькому у 2016 році службові особи Хмельницької міської ради не тільки не здійснювали контроль за діяльністю ЖБК та ОК але сприяли суб'єктам підприємницької діяльності, пов'язаним з ЖБК у звільненні від сплати пайового внеску на розвиток інфраструктури міста. Слідчі територіального ДБР, що розташоване у м. Хмельницькому, відкрили кримінальне провадження, підозрюючи, що «службові особи Хмельницької міської ради, діючи всупереч вимогам Бюджетного кодексу України,

зловживаючи службовим становищем, умисно, з метою одержання неправомірної вигоди, за попередньою змовою з службовими особами одного з правоохоронних органів Хмельницької області, вчинили незаконні дії щодо безпідставного звільнення ряду СПД від сплати пайових внесків на розвиток інфраструктури міста Хмельницького, що спричинило інтересам територіальної громади міста тяжких наслідків»<sup>139</sup>.

Важливим є те, що кооперативи підписували угоди з приватними підприємствами, які на момент підписання угод уже орендували у місцевих громадах земельних ділянок у межах міст згідно угоди про забудову територій, що передбачало і розвиток соціальної інфраструктури і проведення відповідних комунікацій ( таких як водопровід та водовідведення, газорозподільні станції, тощо). В той же час, законодавство не передбачає будівництво соціальної інфраструктури за рахунок коштів членів ЖБК. Після підписання угоди ЖБК чи ОК оголошувало про початок будівництва на орендованій території та починало збирати кошти фізичних осіб для інвестування у майбутнє будівництво. Фактично ЖБК не володіли жодним майном, яке б гарантувало інвесторам забезпечення виконання належним чином і у встановлені терміни будівництва житлових будинків. Вони не були власниками земельних ділянок, не мали власних основних засобів, техніки, ні початкового оборотного капіталу.

У 2014 році Вінницька міська рада передала підприємству ТОВ «Приват-Інбуд» земельну ділянку площею 1, 2386 га для проектування та будівництва об'єктів житлової та громадської забудови на вулиці Свердлова, 116. У 2015 році ТОВ «Приват-Інбуд» передало низці ЖБК земельну ділянку в суборенду. Це ЖБК «Будкомфорт», ЖБК «Будкомфорт 2», ЖБК «Будкомфорт 3», ЖБК «Місто-Сад восьмий будівельний 4б», ЖБК «Резиденція-2», ЖБК «Резиденція -3». Після того, як ЖБК не виконали частину зобов'язань, що стосується підключення комунікацій, добудови житлових будинків та здачі їх в

---

<sup>139</sup> Ухвала Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 09 лютого 2021 року у справі за №686/15187/19 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94756459> (дата звернення: 03.03.2021).

експлуатацію, Вінницька міська рада подала позов до Господарського суду на ЖБК щодо невиконання зобов'язань але прогала так як усі інвестиційні зобов'язання щодо дотримання технічних умов стосувались договірних правовідносин фірми «Приват-Інбуд» та Вінницької міської ради і не стосувались вищезгаданих ЖБК.<sup>140</sup> У цьому випадку, широкі дискреційні повноваження, надані органам місцевого самоврядування, без забезпечення належного контролю з боку правоохоронних органів, дозволили недобросовісному забудовнику уникнути санкцій та зобов'язань щодо добудови багатоквартирних житлових будинків.

Майже усі ЖБК та ОК, про які йдеться в цьому аналізі, були зареєстровані у 2012-2014 роках. Відповідно до норм податкового кодексу України до 2017 року усі ЖБК автоматично отримували статус неприбуткових, що дозволяло проводити діяльність з будівництва та продажу житла, не сплачуючи податків, які є обов'язковими для інших організаційно-правових форм господарювання. Так, тільки 30 ЖБК, за попередніми підсумками правоохоронців протягом 2015 року ухилились від сплати податків у сумі 14 722 361 грн. Підрахунки було проведено управлінням фінансових розслідувань Головного управління ДФС у Хмельницькій області у рамках досудового розслідування по кримінальному провадженню №42017000000003770 від 15.11.2017 року<sup>141</sup>. А у 2017 році 67 ЖБК і ОК перерахували з метою приховування діяльності реального сектору економіки на рахунки фірми ТОВ «Валіо груп» 100 мільйонів гривень<sup>142</sup>. Під час перевірки правоохоронними органами було виявлено, що протягом 2015-2016 службові особи ТОВ «Валіо Груп» податкову звітність до ДПІ не подавали а зареєстрований керівник підприємства підтвердив, що «службовою особою підприємства не був, відношення до фінансово-господарської

---

<sup>140</sup> Рішення господарського суду Вінницької області від 16 червня 2020 року у справі за № 902/1145/19 // Єдиний державний реєстр судових рішень . URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90073326> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>141</sup> Ухвала Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 25 березня 2019 року у справі за № 686/8026/19 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80780446> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>142</sup> Ухвала Подільського районного суду м. Києва від 21 березня 2017 року у справі за № 758/3789/17 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/65480465> (дата звернення: 30.03.2021).

діяльності не мав, банківськими рахунками не користувався, до складу засновників не входив, звітність до контролюючих органів не подавав, печаткою не користувався»<sup>143</sup>. Тобто підприємство, на яке ЖБК перераховувало гроші, містило ознаки фіктивності. За даним фактом відділ фінансових розслідувань ДПІ у Подільському районі Головного управління ДФС у м. Києві відкрив кримінальне провадження. Крім використання фіктивних підприємств, кошти інвесторів, які вносились у вигляді паю у житлове будівництво ЖБК, перераховувались на спеціально відкриті банківські рахунки фізичних осіб - підприємців та у подальшому переводились у готівку. Правоохоронці слідчого управління Головного Управління Національної поліції в Харківській області відкрили кримінальне провадження за № 12015220490004075, підозрюючи службових осіб з ЖБК у привласненні та заволодінні грошовими коштами у значних розмірах<sup>144</sup>.

Також слідчим відділом управління з розслідування злочинів, на тимчасово окупованих територіях, Генеральної прокуратури України було відкрито кримінальне провадження щодо осіб, які здійснювали фінансування терористичних організацій - Донецької народної республіки та Луганської народної республіки<sup>145</sup>. Як видно з матеріалів судової ухвали Печерського районного суду « невідомі особи зареєстрували у Департаменті державної реєстрації ГУ Міністерства доходів і зборів ДНР ТОВ «Укрреммаш», ТОВ «Компанія Сمارт», ТОВ «ФПГ “Універсал», КП «Гермес», а також в ЛНР ТОВ «ПТФ «Грог» та інші товариства з метою здійснення господарської діяльності, пов'язаної з торгівлею будівельними матеріалами, приладами та комплектуючими, продуктами харчування, твердим, рідким, газоподібним паливом та подібними продуктами»<sup>146</sup>. В схемі легалізації діяльності

---

<sup>143</sup> Там же.

<sup>144</sup> Ухвала Київського районного суду м. Харкова від 20 вересня 2016 року у справі за № 640/14359/16-к // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/61540366> (дата звернення: 30.03.2020).

<sup>145</sup> Ухвала Печерського районного суду від 27 червня 2018 року у справі за № 757/31467/18-к // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75242863> (дата звернення: 03.03.2021).

<sup>146</sup> Там же.

вищевказаних підприємств згідно матеріалів судової ухвали було використано цілу низку кооперативів а саме «Набережний квартал схід 1», схід 2», схід 3», схід 4», схід 5», схід 6», схід 7», схід 8», схід 9», схід 10», схід 11», схід 12», схід 13», схід 14», схід 15», які були задіяні у схемі, надаючи платникам податків реального сектору економіки послуги з формування фіктивного податкового кредиту з ПДВ, чим заподіяли велику матеріальну шкоду державі<sup>147</sup>. Також Головне слідче управління Генеральної прокуратури України у 2018 року відкрило кримінальне провадження щодо незаконних дій працівників Державної фіскальної служби України, які з метою незаконного збагачення сприяли цілій низці підприємств в ухилянні від сплати податків. Серед фігурантів провадження -13 ЖБК (ЖБК «Кварталбуд 1» - ЖБК «Кварталбуд 13»)<sup>148</sup>. А у кримінальному провадженні, відкритому у 2016 році слідчим управлінням фінансових розслідувань ГУ ДФС у Дніпропетровській області за фактом ведення фіктивного підприємництва ТОВ «Альтерра Трейдинг», взагалі фігурують 103 ЖБК і ОК, які є об'єктом аналізу у нашому дослідженні.<sup>149</sup>

Отже, як показує аналіз судових рішень та розміщених в них аналітичних матеріалів правоохоронних органів, ЖБК та ОК використовувались не для задоволення потреб громадян, які потребують поліпшення житлових умов а для ухиляння від сплати податків забудовником та фактично ведення підприємницької діяльності під маркою «неприбуткових ЖБК».

Попри те, що керівник більшості ЖБК Олександр Єрмоменко був службовою особою, мав право розпоряджатись фінансами кооперативів, що призвело до несплати значних сум податків, у 2020 році кримінальні провадження щодо нього були закриті. Так, за несплату ЖБК «Новобудова-7» та ЖБК

---

<sup>147</sup> Там же

<sup>148</sup> Ухвала Печерського районного суду міста Києва від 19 вересня 2018 року у справі за № 757/45653/18-к // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76811369> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>149</sup> Ухвала Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 06 червня 2016 року у справі за № 201/8392/16-к // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/58315590> (дата звернення: 30.03.2021)..

«Містечко-2» податків та зборів у сумах 787 789 грн. та 735 427 грн відповідно, кримінальне провадження 05 листопада 2019 року було закрито Хмельницьким міськрайонним судом Хмельницької області. Причиною закриття провадження стали зміни у законодавстві.<sup>150</sup> Прокурор посилався на зміни до законодавства, а саме Закон України №101Х від 18.09.2019р. «Про внесення змін до Кримінального кодексу України та Кримінального процесуального кодексу України щодо зменшення тиску на бізнес»<sup>151</sup>, відповідно до якого значним розміром є суми податків, «які в 3000 і більше разів перевищують установлений законодавством неоподаткований мінімум доходів громадян, що становить 2 067 000 гривень»<sup>152</sup>. Ще одне кримінальне провадження щодо керівника ЖБК Олександра Єрмоєнка за заниження податку на прибуток підприємств за 2015 рік у сумі 60 550 гривні було закрито «у зв'язку із закінченням строків давності притягнення до кримінальної відповідальності»<sup>153</sup>. Така ж ситуація з Анатолієм Поповим, який є співзасновником 90 ЖБК та ОК. Підприємство, яким він керував, побудувало спортивно-розважальний центр з плавальним басейном по вул. Зарічанській, 11Ж, що було передано Хмельницькій міській раді у рахунок пайового внеску на розвиток соціальної інфраструктури<sup>154</sup>. При цьому до державного бюджету не було сплачено 3 706 480 грн податку на додану вартість. Але Попова від кримінальної відповідальності звільнили, оскільки прокурор у судовому засіданні заявив відповідне клопотання у зв'язку із закінченням строків давності. Податки так і не були сплачені. Така безкарність може свідчити про корупцію у діяльності правоохоронних органів, які могли затягувати досудове слідство, діючи в інтересах обвинувачених службових осіб.

---

<sup>150</sup> Ухвала Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 05 листопада 2019 року за № 686/23788/19 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85580604> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>151</sup> Закон України "Про внесення змін до Кримінального кодексу України та Кримінального процесуального кодексу України щодо зменшення тиску на бізнес" за №101-IX від 18 вересня 2019 року // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2019, № 40, ст.219. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/101-20#Text> (дата звернення: 10.02.2021).

<sup>152</sup> Там же

<sup>153</sup> Ухвала Хмельницького міськрайонного суду від 12 лютого 2021 року у справі за № 686/2936/21 // Єдиний державний реєстр судових рішень . URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94989249> (дата звернення: 03.03.2021).

<sup>154</sup> Ухвала Хмельницького міськрайонного суду від 17 лютого 2021 року у справі за № 686/2761/21 // Єдиний державний реєстр судових рішень . URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94989184> (дата звернення: 30.03.2021).

Мережа ЖБК та ОК, які були проаналізовані у цьому розділі, не виконувала зобов'язання не тільки перед бюджетом але і перед інвесторами, які вкладали кошти у майбутнє будівництво. Так у Вінниці ошуканими вкладниками ЖБК “Європейський квартал” виявилось більше 100 осіб.<sup>155</sup> Керівником ЖБК був Олександр Єрмоєнко. У Рівному побудований багатоквартирний будинок був низької якості а у Львові та Харкові забудовник не надав жодної дозвільної документації, яка б підтверджувала законність будівництва<sup>156</sup>. У Житомирі інвестори більше року не могли заселитись у багатоквартирний будинок, який забудовник ЖБК «Набережний квартал Житомир 2» не здавав у визначені угодою терміни<sup>157</sup>.

Начальник управління податкових перевірок, трансфертного ціноутворення та міжнародного оподаткування головного управління ДПС у Вінницькій області **Тетяна Андеяшкіна**<sup>158</sup> пояснює, що житлово-будівельні кооперативи нерідко не дотримуються чинного законодавства і використовуються прогалини та колізії в законах для ухиляння від сплати податків:

«Право на одержання прибутку як наслідок своєї діяльності – закріплене лише за виробничими кооперативами. Всі інші є неприбутковими організаціями і надають послуги, не маючи на меті одержання прибутку. Проте, ця норма також часто порушується. В статутних документах прописується що кооператив створюється з метою забезпечення житлом членів кооперативу ( тобто за типом є обслуговуючим), проте за напрямом діяльності є житлово-будівельними.

---

<sup>155</sup> У прокуратурі заявили про масштабне шахрайство на Вінниччині. Розслідування стосується забудовників європейського кварталу // Інтернет-ресурс "на Парижі". URL: <https://naparise.com/posts/u-prokuraturi-zaiavyly-pro-masshtabne-shakhraistvo-na-vinnychchyni-rozsliduvania-stosuietsia-zabudovnykiv-yevropeiskoho-kvartalu> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>156</sup> У Харкові зупинили скандальний самобуд «Набережного кварталу» // Інтернет видання "Наші гроші". URL: <https://nashigroshi.org/2015/06/14/u-harkovi-zupynyly-skandalnyj-samobud-naberezhnoho-kvartalu/> (дата звернення: 30.03.2021).

<sup>157</sup> «Набережний квартал» відмовляється платити штраф за порушення договору, – пайовики // Інтернет ресурс "ВГОЛОС.ZT". 2016. URL: <https://www.vgholos.zt.ua/naberezhnyj-kvartal-vidmovlyayetsya-platyty-shtraf-za-porushennya-dogovoru-pajovyky/> (дата звернення: 30.04.2021).

<sup>158</sup> Інтерв'ю з начальником управління податкових перевірок, трансфертного ціноутворення та міжнародного оподаткування Головного управління ДПС у Вінницькій області Тетяною Андеяшкіною, 21 липня 2020 року, м. Вінниця.

Допускається порушення і щодо прийняття внесків від асоційованих членів. Створюючи такий кооператив як правило його засновниками виступає 3-5 осіб. Всі претенденти на квартири входять до складу кооперативу як асоційовані члени. В такому випадку вони не мають права на внесення цільових внесків. Зачасту, Статути не містять розмір, порядок і терміни сплати внесків. Тож зміна може відбуватися неконтрольовано.

Також часто ЖБК використовує схему ухилення від оподаткування ПДВ шляхом залучення підрядника».

### **Висновки**

1.Згідно чинного законодавства діяльність ЖБК та ОК будівельного напрямку згідно її Статутів не має на меті отримання прибутку, та фактично їх діяльність є прибутковою. Для цього використовують схему штучного завищення вартості будівництва шляхом укладання договорів на виконання робіт та придбання послуг і матеріалів у платників єдиного податку або неплательників ПДВ.

2.На нашу думку, надана законодавцем можливість житлово-будівельним кооперативам отримати статус неприбутковості, не нараховувати та не сплачувати податки без додаткових умов та обмежень призвела до необґрунтованого встановлення пільг та переваг, що порушувало принципи добросовісної конкуренції, закріпленої у Конституції, та створювало нерівні умови для суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм як то ЖБК та інших форм господарювання.

3.Відсутність у законодавстві норм, які визначають обов'язковість для державних органів та органів місцевого самоврядування перевіряти дотримання ЖБК та ОК під час їх створення норм ЖК УРСР та Примірного



статуту житлово-будівельного кооперативу, дозволила правоохоронним органам на власний розсуд приймати рішення щодо звернення до суду про порушення законодавства під час створення юридичної особи. А недоброчесність представників правоохоронних органів, які неякісно проводили досудові розслідування в рамках відкритих кримінальних проваджень, призвела до того, що навіть відкриті кримінальні провадження щодо діяльності ЖБК закінчувались не покаранням службових осіб, а звільненням від кримінальної відповідальності і, як наслідку, до втрат бюджету у особливо великих розмірах.

## **Розділ IV. АНАЛІЗ ЦІЛЬОВОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИДІЛЕНИХ ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИМ ТА ОБСЛУГОВУЮЧИМ КООПЕРАТИВАМ У МІСТАХ-ОБЛАСНИХ ЦЕНТРАХ ЗА ОСТАННІ 5 РОКІВ.**

Перед початком дослідження нами було сформульовано гіпотезу, що суб'єкти підприємницької діяльності, користуючись колізією у законодавстві щодо права житлово-будівельними та земельними кооперативами набувати земельні ділянки безкоштовно у власність чи в оренду без проведення аукціону ( земельних торгів), отримують земельні ділянки для комерційного будівництва багатоквартирних житлових будинків з метою продажу на первинному ринку нерухомості. Для отримання земельних ділянок комунальної та державної форми власності під житлове будівництво вони здійснюють державну реєстрацію у вигляді організаційної форми «житлово-будівельний чи/та обслуговуючий кооператив». І, як наслідок, не тільки створюють нерівні конкурентні умови для інших суб'єктів господарювання, але і не досягають мети створення ЖБК, яка була закладена законодавцем: забезпечення житлом осіб, які перебувають на черзі і потребують поліпшення житлових умов.

Для нашого дослідження ми надіслали інформаційні запити у 23 міста-обласні центри України, окрім Луганської, Донецької області та Автономної республіки Крим, з проханням надати перелік ЖБК та ОК, яким органи місцевого самоврядування міст — обласних центрів протягом 5 останніх років ( 2015-2020 р.р.) виділяли землю для будівництва безкоштовно або на правах оренди без проведення земельних аукціонів та переліку кадастрових номерів земельних ділянок. Також ми проаналізували судові рішення судів загальної юрисдикції, пов'язані з діяльністю ЖБК та ОК, які згідно відповідей на наші інформаційні запити отримали земельні ділянки під

будівництво без проведення земельного аукціону, оголошення на сайтах з продажу нерухомості на первинному ринку від забудовників та промоніторили регіональну пресу щодо наявних журналістських розслідувань, пов'язаних з виділенням земельних ділянок органами місцевого самоврядування цим суб'єктам господарювання.

Всього було проаналізовано діяльність 19 ОК ЖБК в 6 регіонах ( Додаток 2).

Вибір був обумовлений тим, що в період з 2015 по 2020 рік, відповідно відповідей на інформаційні запити, тільки 6 міських рад – обласних центрів надавали земельні ділянки для житлового будівництва ОК ЖБК безкоштовно або в оренду без проведення земельного аукціону. 11 органів місцевого самоврядування надали відповідь, що земельні ділянки ОК ЖБК безкоштовно або в оренду протягом 5 останніх років не видавались. Ще 6 місцевих рад надавали земельні ділянки після будівництва житлових будинків, що регулюється зовсім іншими нормативними документами, ніж розглядаються у нашому аналізі . Тому не є предметом дослідження.

Також нами було направлено запити на інформацію до 22 органів місцевого самоврядування міст - обласних центрів щодо запланованих та проведених заходів, що стосуються проведення інвентаризації земель комунальної форми власності у межах населених пунктів. Адже, як ми уже вказували раніше, на нашу думку, інвентаризація земель і розміщення інформації про наявність вільних земельних ділянок, які можуть бути використані для житлового будівництва, у відкритому доступі знизить рівень корупції у сфері земельних відносин та проаналізували отримані відповіді від органів місцевого самоврядування ( Додаток 3).

Для початку, розглянемо детальніше 6 регіональних кейсів, пов'язаних з передачею земельних ділянок органами місцевого самоврядування ЖБК у Житомирі, Запоріжжі, Києві, Рівному, Харкові, Хмельницькому та Чернівцях.

#### 4.1. Харків.

Лідером виділення земельних ділянок для ЖБК та ОК є Харківська міська рада. За останні 5 років вони роздали під будівництво майже 60 гектарів комунальної землі. Всього видано 13 земельних ділянок. Деякі з них надавались в оренду, деякі у власність за рахунок комунальних земель громади Харкова. Але жодного разу щодо виділення 13 земельних ділянок під будівництво земельний аукціон не проводився.

Половину отриманої землі отримав Обслуговуючий кооператив « ЖБК Житлобуд-1». Ще у 2014 році генеральна прокуратура відкривала кримінальне провадження за № 12014220510002973 від 08.11.2014 за фактом вчинення посадовими особами Харківської міської ради кримінальних правопорушень, передбачених частини 4 статті 190, частини 5 статті 191, частини 1 статті 255, частини 2 статті 364 КК України. Слідчі генеральної прокуратури встановили, що з 2008 по 2014 року посадові особи Харківської міської ради, порушивши норми статті 41 Земельного кодексу України, частини 1 статті 134 Житлового кодексу Української РСР, пункту 3 Примірного статуту зареєстрували більше 100 обслуговуючих кооперативів<sup>159</sup>.

«Засновниками та учасниками обслуговуючих кооперативів були особи з близького оточення мерії, за сприяння їм у виготовленні відповідних правовстановлюючих документів незаконно привласнили належні територіальній громаді м. Харкова земельні ділянки загальною площею понад 650 га вартістю більше 4,05 млрд. грн., які обернули на свою та інших осіб

---

<sup>159</sup> Ухвала Печерського районного суду м. Києва у справі за № 757/36299/17-к від 26 червня 2017 р // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2017. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/67406142> (дата звернення: 30.11.2020).

користь»<sup>160</sup>. Про це йдеться в ухвалі Печерського районного суду від 26 червня 2017 року<sup>161</sup>.

ГО «Харківський антикорупційний штаб» подавав до суду щодо незаконного виділення землі комунальної форми власності але програв, так як, на думку суддів, не було доведено суспільний інтерес територіальної громади Харкова до розпорядження спірною земельною ділянкою. Про це йдеться у Ухвалі Вищого господарського суду від 13 грудня 2016 року у справі № 922/2114/16<sup>162</sup>.

Згідно інформації бази даних Аналітичної системи Youcontrol ОК ЖБК «Житлобуд-1» та ОК «ЖБК Рост», яким Харківська міська рада надавала землю у власність за рахунок земель територіальної громади, пов'язані з Харченком Олександром Михайловичем. До червня 2016 року він був засновником і керівником ОК ЖБК «Житлобуд-1» а земельні ділянки, отримані ОК «ЖБК Рост» для будівництва, передавались згідно договору суперфіцію АТ «Трест Житлобуд-1»<sup>163</sup>, бенефіціаром якого також є О.М. Харченко. На сайті Харківської міської ради Харченко Олександр Михайлович вказаний як член виконавчого комітету міської ради<sup>164</sup>.

---

<sup>160</sup> Ухвала Печерського районного суду м. Києва у справі за № 757/36299/17-к від 26 червня 2017 р // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2017. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/67406142> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>161</sup> Ухвала Печерського районного суду м. Києва у справі за № 757/36299/17-к від 26 червня 2017 р // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2017. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/67406142> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>162</sup> Постанова Вищого Господарського суду України у справі за № 922/2114/16 від 13 грудня 2016 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2016. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/63468226> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>163</sup> Ухвала Господарського суду Харківської області у справі за № 922/2489/17 від 08 грудня 2017 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2017. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/70856324> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>164</sup> Харченко Олександр Михайлович // Офіційний сайт Харківської міської ради, міського голови, виконавчого комітету: [Веб-сайт]. URL: <https://www.city.kharkov.ua/uk/gorodskaya-vlast/ispolnitelnyie-organyi/sostav-ispolkoma/xarchenko-oleksandr-mixajlovich.html> (дата звернення: 30.11.2020).

Ще одним показовим харківським кейсом є діяльність ОК ЖБК «Рост». У грудні 2016 року Харківська міська рада надала безкоштовно цьому ОК земельну ділянку площею 0,6529 га з комунальних земель міста Харкова для будівництва та обслуговування житлових будинків по вулиці Сумській, 35<sup>165</sup>. Ця земельна ділянка була частиною саду Шевченко. Будівництво згідно рішення міської ради мали б виконати до 31.12.2018. Квартири в багатоповерхівці продавали від 33000 до 43 000 грн за 1 кв.м<sup>166</sup>.

Після звернення Харківської місцевої прокуратури до суду щодо скасування рішення міської ради про виділення земельної ділянки, її повернули у комунальну власність разом з новозбудованим будинком а сам обслуговуючий кооператив припинив свою діяльність. Про це йдеться в ухвалі Господарського суду Харківської області від 08 грудня 2017 року<sup>167</sup>.

У 3 випадках безкоштовного виділення землі для ОК ЖБК у Харкові прокуратура взагалі не зверталась до суду як то до прикладу було з ОК ЖБК «Побратим», ОК ЖБК «Англійський квартал» та ОК ЖБК «Патріот». Щодо ОК ЖБК «Кіпербуд», якому Харківська міська рада передала у власність аж 5,45 га по пров. Буковому, 4 із земель територіальної громади м. Харкова<sup>168</sup>, то спочатку керівник Харківської міської прокуратури №1 подав до суду щодо повернення земельної ділянки у комунальну власність але провадження було

---

<sup>165</sup> Рішення Харківської міської ради 10 сесії 7 скликання від 21 грудня 2016 р. № 456/16 "Про надання земельних ділянок для будівництва об'єктів" // Реєстр актів Харківської міської ради. URL: <http://kharkiv.rocks/reestr/677906> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>166</sup> ЖК Театральный // Жилстрой-1: [Веб-сайт]. URL: [https://gs1.com.ua/objects/34-zhk-teatralnuy?utm\\_source=lun.ua&utm\\_medium=referral&utm\\_content=1319739058.1607537012&utm\\_term=6137](https://gs1.com.ua/objects/34-zhk-teatralnuy?utm_source=lun.ua&utm_medium=referral&utm_content=1319739058.1607537012&utm_term=6137) (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>167</sup> Ухвала Господарського суду Харківської області у справі за № 922/2489/17 від 08 грудня 2017 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2017. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/70856324> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>168</sup> Рішення 10 сесії Харківської міської ради 7 скликання за №456/16 від 21 грудня 2016 року // Реєстр актів Харківської міської ради. 2016. URL: <http://kharkiv.rocks/reestr/655829> (дата звернення: 30.11.2020).

закрито за відсутністю предмету спору<sup>169</sup>. Після будівництва будинку земельну ділянку повернули у комунальну власність.

## 4.2. Житомир

У Житомирі згідно відповіді на інформаційний запит Житомирська міська рада своїм рішенням за останні 5 років надала землю всього 3 обслуговуючим житлово-будівельним кооперативам.

Зокрема, 16 березня 2016 року Житомирська міська рада прийняла рішення «Про укладення Договорів суперфіцію на користування земельними ділянками для будівництва багатоквартирних житлових будинків для учасників АТО». Згідно пункту 1 вищевказаного рішення земельну ділянку загальною площею 0, 1734 га надали ОК ЖБК «Атошник». Підпунктом 2.1. вищевказаного рішення надано земельну ділянку також під будівництво багатоквартирного житлового будинку загальною площею - 1, 12 га було надано в користування згідно угоди суперфіцію іншому ОК ЖБК - ОК ЖБК «Квартал -22».<sup>170</sup>

На сторінці у соціальній мережі ФБ ЖБК «Атошник» розміщена інформація про продаж квартир у багатоквартирному будинку ЖБК, яке належить ОК ЖБК «Атошник»<sup>171</sup>.

Згідно чинного законодавства метою створення кооперативу є задоволення потреб його членів, відповідно до чого обслуговуючий кооператив може продавати «на сторону» не більше 20% квартир: всі інші новозбудовані житлові площі мають розподілятися серед його членів. Згідно повідомлень у місцевих ЗМІ ОК ЖБК «АТОшник» тільки 14 квартир з 56 запланованих у будинку

---

<sup>169</sup> Ухвала Господарського суду Харківської області у справі за № 922/2489/17 від 08 грудня 2017 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2017. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/70856324> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>170</sup> Рішення 7 сесії Житомирської міської ради 7 скликання №178 від 13 березня 2016 р // Офіційний сайт Житомирської міської ради: [Веб-сайт]. 2016. URL: [http://zt-rada.gov.ua/?doc\\_id=9870](http://zt-rada.gov.ua/?doc_id=9870) (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>171</sup> Сторінка у соціальній мережі ФБ "Жбк Атошник" // Соціальна мережа ФБ. URL: <https://www.facebook.com/zhbk.atoshnik> (дата звернення: 30.11.2020).

продали АТОвцям за пільговою ціною: 200 доларів замість 330 ринкової ціни за 1 кв.м. Відповідно можемо припустити, що 42 квартири були продані на ринку первинної нерухомості.<sup>172</sup>

Ще один ЖБК - ОК ЖБК «Кварталбуд-24» також отримав від Житомирської міської ради землю безкоштовно. Згідно інформації аналітичної системи Youcontrol «Кварталбуд-24» і «Кварталбуд-22» поєднує спільний номер телефону +38 (038) 278-02-78. Журналісти видання «Вголос» провели журналістське розслідування і виявили, що всім іншим ЖБК міська рада передає земельні ділянки під забудову виключно в оренду, на відміну від «кварталбудівців» та АТОшників, створюючи нерівні умови для будівельного бізнесу у місті<sup>173</sup>.

#### 4.3.Київ

У Києві протягом 5 останніх років землю безкоштовно надавали тільки 3 ЖБК. Двом, з яких надали уже після того, як будинки були побудовані. Це ОК ЖБК «Булгаков» та ОК ЖБК «Наша перлина». Більше того, Київська міська рада судилась за скасування арешту, накладеного на земельні ділянки вищевказаних ЖБК. Відповідно до публікації журналістів «Наші схеми»<sup>174</sup>

---

<sup>172</sup> Уже 14 атовців придбали квартири за пільговою ціною у ЖБК «Атошник» // Житомир Life:

[Веб-сайт]. URL:

<https://zhitomir.life/1443-uzhe-14-atovtsiv-pridbali-kvartiri-za-pilgovoyu-tsinoyu-u-zhbk-atoshnik-video.html>

(дата звернення: 30.11.2020).

<sup>173</sup> Житомир забудовують хмельницькі фірми, власниками яких є одні й ті ж особи // Вголос.ZT:

[Веб-сайт]. URL:

<https://www.vgoslos.zt.ua/zhytomyr-zabudovuyut-hmelnitski-firmy-vlasnykamy-yakyyh-je-odni-j-ti-zh-osoby/>

(дата звернення: 30.11.2020).

<sup>174</sup> У Кличка почали узаконювати самобуди Войцехівського «Перлина Троєщини» та «Маргарита» //

Наші гроші: [Веб-сайт]. URL:

<http://nashigroshi.org/2017/07/04/u-klychka-pochaly-uzakonyuvaty-samobudy-vojtsehivskoho-perlyna-trojeshchyny-ta-marharyta/> (дата звернення: 30.11.2020).



землю під будинками самовільно захопила група компаній «Укогрупп» і будували без будь-яких дозвільних документів.

Спочатку група компаній «Укрбуд» у 2012-2014 роках розпочала самовільне будівництво на земельних ділянках у Києві, які не перебували у них в користуванні на законних підставах. Йдеться про земельні ділянки площею 1,30 га по вул. М. Закревського, 42-а та площею 0,63 га по вул. Булгакова 12. На самовільно зайнятих земельних ділянках «Укрбуд» розпочав самовільне будівництво житлових комплексів «Маргарита» та ЖК «Перлина Троєщини», що є прямим порушенням законодавства. Генпрокуратура відкрила кримінальне провадження та наклала арешт на ділянки. В результаті мешканці недобудов створили власні обслуговуючі кооперативи та звернулись до мерії, щоб допомогла з виділенням та узаконенням землі під недобудовами. Київська міська рада співпрацюючи з Генпрокуратурою та Нацполіцією по недобудовах, що належать групі компаній ТОВ «Укогрупп», розробила власний механізм допомоги постраждалим інвесторам житла. Київська міська рада прийняла рішення про безкоштовне виділення землі у власність ОК ЖБК.

#### **4.4. Запоріжжя**

У Запоріжжі також органи місцевого самоврядування надавали земельні ділянки ОК ЖБК під житлову забудову, яка реалізовувалась забудовником на первинному ринку нерухомості.

В період з 2015 по 2020 Запорізькою міською радою було надано 3 земельних ділянки ОК ЖБК.

З них 2 ділянки ОК «ЖБК «Старий Олександрівськ» та ОЖБК «Космос-сіті» у жовтні 2016 та у вересні 2018 відповідно у постійне користування. І Інформація про квартири в новобудовах, розміщених за адресами кадастрових

ділянок, наданих органами місцевого самоврядування, розміщена на сайтах продажу з поміткою «від забудовника». І хоча ОК ЖБК «Старий Олександрівськ», який отримав в користування 0,45 га, вказаний на сайті, як кооператив створений «з метою задоволення економічних, соціальних та інших потреб його членів на засадах самоврядування для забезпечення житлом членів кооперативу шляхом будівництва житлового будинку по вул. Олександрівська, 114 в місті Запоріжжя коштом Кооперативу, а також для подальшої експлуатації та управління цим будинком»<sup>175</sup>, на сайті також йдеться про продаж квартир від забудовника.

Також на сайті продаж житлової нерухомості продаються квартири від забудовника ОК «Космос-сіті»<sup>176</sup>.

На земельній ділянці ОК ЖБК «Сова» будівництво здійснювалось самочинно ще до офіційного виділення земельної ділянки органами місцевого самоврядування. Про це свідчить судове рішення від 07 лютого 2019 року Орджонікідзевського районного суду м. Запоріжжя за номером справи 335/6880/18 2/335/213/2019. Як зауважував позивач у цивільному позові «під час видачі оскаржуваного рішення відповідачу було достеменно відомо, що на вказаній земельній ділянці попереднім власником велось самовільне будівництво. Надавши ОК «ЖБК «СОВА» право користування земельною ділянкою саме з метою розташування одноквартирного житлового будинку відповідач безпосередньо дозволив продовжувати самовільне будівництво»<sup>177</sup>.

---

<sup>175</sup> ЖК "Олександрівськ" // Аврора. Агенція надійних операцій з нерухомістю: [Веб-сайт]. URL: <https://jk-alex.zp.ua/> (дата звернення: 30.11.2020)

<sup>176</sup> ЖК Comfort City // ЛУН: [Веб-сайт]. URL: <https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-comfort-city-%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D1%8C%D0%B5> (дата звернення: 30.11.2020).

<sup>177</sup> Рішення Орджонікідзевського районного суду м. Запоріжжя у справі за № 335/6880/18 2/335/213/2019 від 07 лютого 2019 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79769409> (дата звернення: 30.11.2020).

#### **4.5. Хмельницький**

У Хмельницькому за останні 5 років 4 житлово-будівельні кооперативи отримали земельні ділянки в оренду. Це ОК ЖБК «Добробут», ОК ЖБК «Мрія-люкс», ЖБК «Парковий бульвар-1» та ОК Нижньообереговий та ЖБК Озерний-3. Згідно рішення Хмельницької міської ради земельні ділянки передавались без аукціону (Додаток 2). Підставою відповідно до рішення ради була передача «під об'єкт незавершеного будівництва (будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими офісно-торгівельними приміщеннями)». Тобто, земельні ділянки передавались в оренду під будинками, які на час передачі уже мали статус незавершеного будівництва. Квартири у побудованих житлових комплексах продавались на первинному ринку житлової нерухомості.

#### **4.6. Чернівці**

У Чернівцях за 5 років депутати міських рад передали ОК ЖБК всього одну земельну ділянку -0,34 га для ОК ЖБК «Комфорт». Квартири у багатоквартирних будинках, надані вищевказаним ОК ЖБК, також продаються на первинному ринку нерухомості від забудовника.

У 2019 Керівник Чернівецької місцевої прокуратури звернувся до суду в інтересах держави з позовом до Чернівецької міської ради та обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу «Комфорт» щодо визнання незаконним та скасування пункту 43 рішення 64 сесії Чернівецької міської ради VII скликання № 1482 від 29.10.2018, яким затверджено проект землеустрою та передано безоплатно у власність ОЖБК «Комфорт» земельну ділянку, площею 0,3419 га, розташовану за адресою: вул. Шухевича Романа, 1, м. Чернівці під кадастровим

номером 7310136300:11:001:0059, для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Відповідно до Ухвали Господарського суду Чернівецької області від 03 липня 2019 року за номером справи № 926/1154/19 суд залишив позовну заяву прокурора без розгляду.<sup>178</sup> На думку судді «обставин звернення прокурора з метою захисту інтересів власника зазначених земельних ділянок територіальної громади м. Чернівці, в інтересах її представницького органу Чернівецької міської ради судом не встановлено».

#### **4.7.Інвентаризація земель**

Що стосується заходів по проведенню інвентаризації вільних земель комунальної форми власності ( згідно відповідей на запити органів місцевого самоврядування міст -обласних центрів станом на 1 квітня 2021 року серед 18 міст- обласних центрів інвентаризація проводиться або запланована тільки у 9 містах України ( Додаток 3).

В Дніпрі згідно відповіді міської ради на запит, ще у 2018 році провели інвентаризацію земель комунальної власності.

В Києві та Львові та Харкові проводиться інвентаризація тільки окремих земельних ділянок. У Сумах тільки під об'єктами комунальної нерухомості. В Одесі проводить інвентаризацію тільки парків і скверів.

В Тернополі не дали чіткої відповіді , як міська рада проводить інвентаризацію. В Херсоні та Чернівцях планують розпочати інвентаризацію земель комунальної власності у поточному році.

В Ужгороді 4 рази вирішували проводити інвентаризацію відповідно до рішень сесій міської ради у 2015, 2017, 2018 та 2019 а ось коштів на реалізацію програми повної інвентаризації у бюджеті міста так і не знайшлось. Через

---

<sup>178</sup> Ухвала Господарського суду Чернівецької області у справі за №№ 926/1154/19 від 03 липня 2019 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82800484> (дата звернення: 30.11.2020).

часткове фінансування повну інвентаризацію земель запланували уже на 2021 рік.

В Полтаві навпаки. Відповідно до відповіді Полтавської міської ради інвентаризація не проводилась, хоча кошти на її проведення були заплановані в бюджеті. У Вінниці, Рівному, Луцьку, Миколаєві, Хмельницькому і Черкасах інвентаризація земель навіть не запланована і кошти відповідно на неї не виділялись.

Щодо інформації про наявність вільних земельних ділянок, які можуть бути надані громадянам та юридичним особам у користування то такий список є тільки на сайті Сумської міської ради. Всі інші міста-обласні центри, які надали нам відповіді на запити, підтвердили, що розміщують інформацію тільки про ті вільні земельні ділянки, які виставлені на аукціон.

## **Висновки**

1. Покладаючись на результати проаналізованих у дослідженні регіональних даних виділення земельних ділянок ЖБК та ОК, можна зробити висновок, що за останні 5 років створені ОК та ЖБК жодного разу не дотримались мети будівництва, передбаченої законодавцями і не сприяли вирішенню житлових проблем вразливих категорій населення, які потребують поліпшення житлових умов а допомагали забудовникам уникати сплати податків та створювали нерівні умови для конкуренції у сфері будівництва житла.

2. В той же час, органи місцевого самоврядування сприяли забудовникам в отриманні земельних ділянок на пільгових умовах та не проводять повну інвентаризацію земель комунальної власності для зниження корупційних ризиків у сфері земельних відносин.

## ВИСНОВКИ

1. Існує законодавча колізія між законом «Про кооперацію», господарським Кодексом України, Законом “Про місцеве самоврядування” та старим житловим кодексом УРСР щодо визначень організаційно -правових форм “житлово-будівельних” та “обслуговуючих кооперативів”, що дозволяє комерційним забудовникам уникати сплати податків та отримувати безкоштовно або в оренду без проведення земельного аукціону земельні ділянки в населених пунктах під будівництво багатоквартирних будинків для подальшого продажу.
2. Положення статті 138 Житлового кодексу УРСР про контроль органів влади за діяльністю ЖБК закріплюють застарілі повноваження структур місцевого самоврядування у сфері створення та контролю за ЖБК так як не містять вичерпного порядку, підстав, строків здійснення контролю та відповідальності за можливі зловживання під час здійснення.
3. В той же час, як свідчить аналіз судової практики у розділі II дослідження, органи прокуратури мали можливість виступати в інтересах держави щодо порушення чинного законодавства під час створення ЖБК, як юридичної особи, скасовувати державну реєстрації через судові інстанції але майже не користувались цим правом.
4. До грудня 2019 року в судових інстанціях сталась усталена судова практика щодо виділення земельних ділянок безкоштовно або на пільгових умовах для ЖБК. Земельні ділянки надавались тільки ЖБК, члени яких потребували поліпшення житлових умов та перебували на єдиному державному обліку громадян, які потребують поліпшення

житлових умов. При цьому органи місцевого самоврядування мали перевірити мету створення таких ЖБК перед розглядом заяв про видачу земельних ділянок.

5. Рішення Конституційного суду від 20 грудня 2019 року у справі № 12-р/2019 щодо визнання частини другої статті 135 ЖК УРСР неконституційною створило ще більшу юридичну невизначеність щодо діяльності ЖБК та створило нерівні конкурентні умови для житлово-будівельних кооперативів та суб'єктів підприємницької діяльності інших форм господарювання, що суперечить Конституції України.
6. Результатами дослідження підтверджено, що діючі законодавчі норми, які регулюють організацію і створення житлово-будівельних кооперативів є нечіткими та застарілими, що дозволяють судовим інстанціям трактувати ідентичні справи по-різному і виносити протилежні судові рішення, що породжує юридичну невизначеність у сфері діяльності ЖБК і ОК, і потребують нового законодавчого врегулювання на основі комплексного підходу.
7. Застаріле радянське законодавство у сфері ЖБК, яке визначає діяльність ЖБК як неприбуткову, дозволяє недоброчесним забудовникам проводити підприємницьку діяльність, не сплачувати податки та уникати кримінальної відповідальності, при цьому використовуючи схему штучного завищення вартості будівництва шляхом укладання договорів на виконання робіт та придбання послуг і матеріалів у платників єдиного податку або суб'єктів підприємницької діяльності з ознаками фіктивності.
8. Закріплена чинним законодавством норма для ЖБК отримати статус неприбутковості, не нараховувати та не сплачувати податки без додаткових умов та обмежень, призвела до необґрунтованого встановлення пільг та переваг, що порушувало принципи добросовісної

конкуренції, закріпленої у Конституції, та створювало нерівні умови для суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм.

9. За останні 5 років в містах -обласних центрах земельні ділянки, які передавались органами місцевого самоврядування ОК та ЖБК, без проведення земельних торгів не вирішували проблему з житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, а надавались окремим забудовникам, що створювало нерівні конкурентні умови для суб'єктів підприємництва у сфері будівництва.
10. Стаття 41 Земельного кодексу, яка передбачає надання земельних ділянок ЖБК безкоштовно або у оренду без проведення земельних торгів суперечить статті 13 Конституції України, статті 6 Господарського кодексу та частині другій, третій статті 134 статті Земельного кодексу, де законодавці вказали виключний перелік випадків надання земельних ділянок без проведення аукціону.
11. Надані чинним законодавством широкі дискреційні повноваження органам місцевого самоврядування у сфері земельних відносин та невизначені чітко норми щодо розрахунку нормативів надання земельних ділянок ОК чи ЖБК в залежності від кількості членів таких кооперативів, їх потреби у житлових квадратних метрах та відсутність строків проведення інвентаризації земель комунальної форми власності є корупціогенними факторами та створюють можливості для органів місцевого самоврядування зловживати службовим становищем для отримання неправомірної вигоди для себе чи третіх осіб. В той час, як на нашу думку, проведення земельних аукціонів під час надання земельних ділянок під багатоквартирну житлову забудову, проведення інвентаризації земель комунальної форми власності, розміщення у відкритому доступі інформації про вільні земельні ділянки сприятимуть усуненню таких факторів, підвищать прозорість прийняття рішень у сфері земельних відносин та сприятимуть встановленню доброчесної конкуренції серед забудовників.



12. Покладаючись на результати дослідження, можна з упевненістю рекомендувати законотворцям під час розробки нового Житлового кодексу України розробити нові законодавчі норми, що регулюють діяльність ЖБК, з врахуванням усіх корупційних ризиків та порушень в правоохоронній сфері, чітко розмежувати різницю між обслуговуючим та житлово-будівельним кооперативом. Також розробникам законодавства у сфері будівництва потрібно визначити та розмежувати повноваження органів місцевого самоврядування та державних органів у сфері контролю за діяльністю ЖБК та ОК, вичерпні випадки, підстави, форми, строки та порядок контролю за їх діяльністю а також відповідальність за можливі зловживання.
13. Також законодавцям рекомендується виключити статтю 41 Земельного кодексу України, як таку що суперечить іншим нормативно-правовим документам, чинній Конституції України та закріплює нерівні умови для суб'єктів господарювання.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Актуальний класифікатор організаційно-правових форм господарювання (КОПФГ) у поточному році // інтернет-ресурс Західної консалтингової групи. URL: <https://zkg.ua/klasyfikator-orhanizatsijno-pravovyh-form-hospodaryuvannya-korfh/> (дата звернення: 02.03.2021).
2. Белова А. В. Деякі питання визначення житлово-будівельного кооперативу як платника податку на прибуток підприємств // Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна № 1137. Серія «ПРАВО». 2013. № 18. С. 234-237.
3. Відповідь (науково-правовий висновок) Доктора юридичних наук Г.Г. Харченко кафедри цивільного права юридичного факультету Київського національного університету ім.Т.Г. Шевченка від 01 грудня 2018 року // Матеріали справи № 1-26/2018 (2572/17) до Рішення КСУ № 12-р/2019. URL: <https://ccu.gov.ua/docs/2951> (дата звернення: 30.03.2021).
4. Відповідь (науково-правовий висновок) завідувачки кафедри цивільного права № 1 Національного юридичного університету ім.Я. Мудрого, професорки В.І.Борисової від 30 жовтня 2018 року // Матеріали справи № 1-26/2018 (2572/17) до Рішення КСУ № 12-р/2019. URL: <https://ccu.gov.ua/docs/2951> (дата звернення: 30.03.2021).

5. Відповідь (науково-правовий висновок) професорки кафедри господарського права Донецького національного університету ім.Стуса Бобкової А.В від 29 жовтня 2018 року // Матеріали справи № 1-26/2018 (2572/17) до Рішення КСУ № 12-п/2019. URL: <https://ccu.gov.ua/docs/2951> (дата звернення: 30.03.2021).
6. Гайда Т. М. Проблеми застосування законодавства та корупціогенні фактори у сфері виділення земельних ділянок без земельних торгів для житловобудівельних та обслуговуючих кооперативів // Міждисциплінарний науково-освітній центр протидії корупції в Україні (ACREC). URL: <https://acrec.org.ua/wp-content/uploads/2021/02/research-3-1.pdf> (дата звернення: 30.03.2021).
7. Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст.144. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 30.11.2020).
8. Державний комітет з питань регуляторної політики та підприємництва ЛИСТ 23.02.2007 N 1352 Щодо груп об'єктів класифікації // Інформаційно-аналітична система по законодавству України. URL: <http://consultant.parus.ua/?doc=03Z28EC12B> (дата звернення: 18.11.2020).
9. Житловий кодекс УРСР // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст.573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.11.2020).
- 10.«Житомир забудовують хмельницькі фірми, власниками яких є одні й ті ж особи» // Вголос.ZT: [Веб-сайт]. URL: <https://www.vgolos.zt.ua/zhytomyr-zabudovuyut-hmelnytski-firmy-vlasnykam-y-uakyh-je-odni-j-ti-zh-osoby/> (дата звернення: 30.11.2020).

11. ЖК "Олександрівськ" // Аврора. Агенція надійних операцій з нерухомістю: [Веб-сайт]. URL: <https://jk-alex.zp.ua/> (дата звернення: 30.11.2020)
12. ЖК Comfort City // ЛУН: [Веб-сайт]. URL: <https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-comfort-city-%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D1%8C%D0%B5> (дата звернення: 30.11.2020).
13. ЖК Театральний // Жилстрой-1: [Веб-сайт]. URL: [https://gs1.com.ua/objects/34-zhk-teatralnuy?utm\\_source=lun.ua&utm\\_medium=referral&utm\\_content=1319739058.1607537012&utm\\_term=6137](https://gs1.com.ua/objects/34-zhk-teatralnuy?utm_source=lun.ua&utm_medium=referral&utm_content=1319739058.1607537012&utm_term=6137) (дата звернення: 30.11.2020).
14. Закон України "Про внесення змін до Кримінального кодексу України та Кримінального процесуального кодексу України щодо зменшення тиску на бізнес" за №101-IX від 18 вересня 2019 року // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2019, № 40, ст.219. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/101-20#Text> (дата звернення: 10.02.2021).
15. Закон України "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування неприбуткових організацій" № 652-VIII від 17 липня 2015 року // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 42, ст.384. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/652-19#Text> (дата звернення: 30.03.2021).
16. Закон України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань" №755-IV від 15 березня 2003 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 31-32, ст.263. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text> (дата звернення: 30.03.2021).
17. Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" за №3334-IV 12 січня 2006 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР),

- 2006, № 19-20, ст.159. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#Text> (дата звернення: 30.03.2021).
18. Закон України "Про землеустрій" №858-IV від 22 травня 2003 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 30.03.2021).
19. Закон України "Про Конституційний суд України" №2136-VIII від 13.07.2017 // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2017, № 35, ст.376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2136-19#Text> (дата звернення: 03.03.2021).
20. Закон України "Про місцеве самоврядування" №280/97 від 21 травня 1997 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1997, № 24, ст.170. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 30.03.2021).
21. Закон України "Про оцінку земель" № 1378-IV від 11 лютого 2003 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст.229. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 30.11.2020).
22. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" № 3038-VI від 17 лютого 2011 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 30.11.2020).
23. Закон України "Про статус депутатів місцевих рад" 93-IV від 11 липня 2002 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 40, ст.290. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93-15#Text> (дата звернення: 30.11.2020).
24. Закон України "Про кооперацію" №1087-IV від 10 липня 2003 року // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 5, ст.35. URL:

- <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15/print> (дата звернення: 30.11.2020).
25. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. (дата звернення: 30.11.2020).
26. Інтерв'ю з експертом з земельних питань аналітичного сайту «Наші гроші» Георгієм Могильним, 20 серпня 2020 року, м. Київ
27. Інтерв'ю з начальником управління податкових перевірок, трансфертного ціноутворення та міжнародного оподаткування Головного управління ДПС у Вінницькій області Тетяною Андеяшкіною, 21 липня 2020 року, м. Вінниця.
28. Комнатний С. О. Законодавче врегулювання діяльності житлових кооперативів в Україні, міжнародна практика // Журнал Наукові перспективи № 2(8) 2021 303 СЕРІЯ «Право». URL: <http://perspectives.pp.ua/index.php/np/article/view/165> (дата звернення: 30.03.2021).
29. Конституційне подання 47 народних депутатів щодо відповідності (невідповідності) Конституції Положень частини 2 статей 135, 137 та 138 ЖК УРСР від 13 липня 2017 року // Конституційний суд України. URL: [https://ccu.gov.ua/sites/default/files/3\\_2572.pdf](https://ccu.gov.ua/sites/default/files/3_2572.pdf) (дата звернення: 30.03.2021).
30. Литвин О. Ю. Впровадження житлово-будівельних кооперативів - потреба суспільства // електронний архів наукових матеріалів Національного університету „Львівська політехніка“. URL: <http://ena.lp.edu.ua/bitstream/ntb/32291/1/123-223-223.pdf> (дата звернення: 30.03.2021).
31. «Набережний квартал» відмовляється платити штраф за порушення договору, – пайовики // Інтернет ресурс "ВГОЛОС.ZT". 2016. URL: <https://www.vgolos.zt.ua/naberezhnyj-kvartal-vidmovlyayetsya-platyty-shtraf-za-porushennya-dogovoru-pajovyky/> (дата звернення: 30.04.2021).

32. Наказ Державного комітету України з технічного регулювання та споживчої політики від 28 травня 2004 року N 97 Про затвердження національних стандартів України, державних класифікаторів України, національних змін до міждержавних стандартів, внесення зміни до наказу Держспоживстандарту України від 31 березня 2004 р. N 59 та скасування нормативних документів // Платформа LIGA:ZAKON. URL: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN10242.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN10242.html) (дата звернення: 18.11.2020).
33. Окрема думка судді Конституційного Суду України Саса С.В. стосовно Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР // Конституційний суд України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/nd12d710-19#n2> (дата звернення: 30.03.2021).
34. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 20.03.2020).
35. Постанова Верховного суду від 21 березня 2019 року у справі за 922/2751/16 // Верховний суд України. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80719188> (дата звернення: 18.11.2020).
36. Постанова Верховного суду у справі 922/2495/17 від 05 грудня 2018 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2018. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78450503> (дата звернення: 18.11.2020).
37. Постанова Верховного суду України від 02 березня 2021 року у справі за №911/261/20 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95573478> (дата звернення: 30.03.2021).

- 38.Постанова Верховного суду України від 11 березня 2020 року у справі за № 922/651/17 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88211924> (дата звернення: 30.03.2021).
- 39.Постанова Верховного суду України від 17 червня 2014 року у справі за №21-195 а14 // Верховний суд України. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/39783854> (дата звернення: 18.11.2020).
- 40.Постанова Верховного суду України від 26 липня 2018 року у справі за № 926/1111/15 від 26 липня 2018 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень.2018. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75630934> (дата звернення: 18.11.2020).
- 41.Постанова Верховного суду України у справі №21-195 а14 від 17 червня 2014 р. //Єдиний державний реєстр судових рішень. 2014.URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/39783854> (дата звернення: 18.11.2020).
- 42.Постанова Верховного суду України у справі за № 922/651/17 від 11 грудня 2018 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень.2018. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78554273> (дата звернення: 18.11.2020).
- 43.Постанова Вищого Господарського суду України у справі за № 922/2114/16 від 13 грудня 2016 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2016. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/63468226> (дата звернення: 30.11.2020).
- 44.Постанова Вінницького міського суду Вінницької області у справі за № № 127/5403/17 від 13.09.2017 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/68912600> (дата звернення: 30.11.2020).
- 45.Постанова Київського окружного адміністративного суду у справі за № 810/545/13-а від 05 березня 2013 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень.2013. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29830375> (дата звернення: 30.11.2020).



- 46.Постанова Львівського господарського апеляційного суду від 19 березня 2018 року у справі за №926/1111/15 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72972065> (дата звернення: 02.03.2021).
- 47.Постанова Окружного адміністративного суду м.Києва від 09 серпня 2013 року за № 826/6541/13-а // Інтернет ресурс Liga 360 . URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/33003977> (дата звернення: 30.03.2021).
- 48.Постанова Окружного адміністративного суду м.Києва від 15 липня 2013 року № 826/8950/13-а // Інтернет ресурс Liga 360. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/32503204> (дата звернення: 30.03.2021).
- 49.Постанова Окружного адміністративного суду міста Києва від 21 грудня 2016 року за справою № 826/15758/16 // Окружний адміністративний суд міста Києва. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/64260089> (дата звернення: 17.11.2020).
- 50.Постанова Ради міністрів Української РСР від 30.04.1985 № 186 “Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу ”.  
// Рада міністрів УРСР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text> (дата звернення: 30.11.2020)
51. Постанова ради міністрів Української РСР і української республіканської ради професійних спілок «Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР» N 470 від 11 грудня 1984 року // Сайт Верховної ради України . URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

52. Рішення 7 сесії Житомирської міської ради 7 скликання №178 від 13 березня 2016 р // Офіційний сайт Житомирської міської ради: [Веб-сайт]. 2016. URL: [http://zt-rada.gov.ua/?doc\\_id=9870](http://zt-rada.gov.ua/?doc_id=9870) (дата звернення: 30.11.2020).
53. Рішення 10 сесії Харківської міської ради 7 скликання за №456/16 від 21 грудня 2016 року // Реєстр актів Харківської міської ради. 2016. URL: <http://kharkiv.rocks/reestr/655829> (дата звернення: 30.11.2020).
54. Рішення Господарського суду Вінницької області від 16 червня 2020 року у справі за № 902/1145/19 // Єдиний державний реєстр судових рішень . URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90073326> (дата звернення: 30.03.2021).
55. Рішення Господарського суду Київської області від 09 липня 2021 липня у справі за №911/261/20 // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90465039> (дата звернення: 30.03.2021).
56. Рішення Господарського суду Харківської області у справі № 922/2697/15 від 17 березня 2020 р // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2020. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88359910> (дата звернення: 17.11.2020).
57. Рішення Господарського суду Харківської області у справі за № 922/2697/15 від 07 липня 2015 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2015. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/46684040> (дата звернення: 30.11.2020).
58. Рішення Конституційного Суду України : у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР: від 26 грудня 2019 у № 1-26/2018(2572/17) // Рішення Конституційного Суду України. – 2019
59. Рішення Орджонікідзевського районного суду м. Запоріжжя у справі за № 335/6880/18 2/335/213/2019 від 07 лютого 2019 року // Єдиний державний

- реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79769409> (дата звернення: 30.11.2020).
- 60.Рішення Харківської міської ради 10 сесії 7 скликання № 456/16 «Про надання земельних ділянок для будівництва об'єктів» від 21 грудня 2016 року // Реєстр актів Харківської міської ради. URL: <http://kharkiv.rocks/reestr/677906> (дата звернення: 30.11.2020).
- 61.Рішення Харківської міської ради 2 сесії 7 скликання №35/15 від 23 грудня 2015 року // Сайт Харківської міської ради. 2015. URL: <http://kharkiv.rocks/reestr/645933> (дата звернення: 30.11.2020).
- 62.Рішення Харківської міської ради 10 сесії 7 скликання № 456/16 від 21 грудня 2016 року // Реєстр актів Харківської міської ради. 2016. URL: <http://kharkiv.rocks/reestr/655829> (дата звернення: 30.11.2020).
- 63.Розвиток малоповерхового житлового будівництва України через житлово-будівельну кооперацію / Перегінець І. І. та ін. // Строительство, материаловедение, машиностроение. 2014. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/smmit\\_2014\\_77\\_27.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/smmit_2014_77_27.pdf) (дата звернення: 25.03.2021).
- 64.Сторінка у соціальній мережі ФБ "Жбк Атошник" // Соціальна мережа ФБ. URL: <https://www.facebook.com/zhbk.atoshnik> (дата звернення: 30.11.2020).
- 65.У Кабміні розповіли, скільки українців стоїть у чергах на нове житло // РБК-Україна: [Веб-сайт]. URL: <https://www.rbc.ua/ukr/news/kabmine-rasskazali-skolko-ukraintsev-stoit-1511781671.html> (дата звернення: 19.11.2020).
- 66.У Кличка почали узаконювати самобуди Войцехівського «Перлина Троєщини» та «Маргарита» // Наші гроші: [Веб-сайт]. URL: <http://nashigroshi.org/2017/07/04/u-klychka-pochaly-uzakonyuvaty-samobudy-vojtsehivskoho-perlyna-trojeschyny-ta-marharyta/> (дата звернення: 30.11.2020).

67. У прокуратурі заявили про масштабне шахрайство на Вінниччині. Розслідування стосується забудовників європейського кварталу // Інтернет-ресурс "на Парижі". URL: <https://naparise.com/posts/u-prokuraturi-zaiavyly-pro-masshtabne-shakhraistvo-na-vinnychchyni-rozsliduvannia-stosuietsia-zabudovnykiv-yevropeiskoho-kvartalu> (дата звернення: 30.03.2021).
68. У Харкові зупинили скандальний самобуд «Набережного кварталу» // Інтернет видання "Наші гроші". URL: <https://nashigroshi.org/2015/06/14/u-harkovi-zupynyly-skandalnyj-samobud-naberezhnoho-kvartalu/> (дата звернення: 30.03.2021).
69. Уже 14 атовців придбали квартири за пільговою ціною у ЖБК «Атошник» // Житомир Life: [Веб-сайт]. URL: <https://zhitomir.life/1443-uzhe-14-atovtsiv-pridbali-kvartiri-za-pilgovoyu-tsino-yu-u-zhbk-atoshnik-video.html> (дата звернення: 30.11.2020).
70. Указ Президента України від 08 грудня 2019 № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави» // Офіційне інтернет-представництво Президента України. 2019. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/8372019-30389> (дата звернення: 30.11.2020).
71. Ухвала Вищого адміністративного суду України у справі за № К/9991/30788/12 від 22 січня 2013 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2013. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29363489> (дата звернення: 30.11.2020).
72. Ухвала Вищого адміністративного суду України у справі за № К/800/38729/14 від 18 грудня 2014 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2014. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/41983635> (дата звернення: 30.11.2020).
73. Ухвала Вищого адміністративного суду України у справі за № К/800/38729/14 від 18 грудня 2014 р. // Єдиний державний реєстр судових

- рішень. 2014. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/41983635> (дата звернення: 30.11.2020).
74. Ухвала Господарського суду Харківської області у справі за № 922/2489/17 від 08 грудня 2017 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2017. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/70856324> (дата звернення: 30.11.2020).
75. Ухвала Господарського суду Чернівецької області у справі за №№ 926/1154/19 від 03 липня 2019 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82800484> (дата звернення: 30.11.2020).
76. Ухвала Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська у справі за № 201/8392/16-к від 06 червня 2016 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/58315590> (дата звернення: 30.03.2021)..
77. Ухвала Київського адміністративного апеляційного суду у справі за №826/6245/13-а від 08 липня 2014 року// Інтернет ресурс Liga 360. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/39688944> (дата звернення: 30.03.2021).
78. Ухвала Київського апеляційного адміністративного суду у справі за №810/545/13-а від 30 липня 2013 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2013. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/32838136> (дата звернення: 30.11.2020).
79. Ухвала Київського районного суду м. Харкова у справі за № 640/14359/16-к від 20 вересня 2016 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/61540366> (дата звернення: 30.03.2020).
80. Ухвала Печерського районного суду у справі за № 757/31467/18-к від 27 червня 2018 року // Єдиний державний реєстр судових рішень . URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75242863> (дата звернення: 03.03.2021).

81. Ухвала Печерського районного суду м. Києва у справі за № 757/36299/17-к від 26 червня 2017 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. 2017. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/67406142> (дата звернення: 30.11.2020).
82. Ухвала Печерського районного суду міста Києва у справі за № 757/45653/18-к від 19 вересня 2018 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76811369> (дата звернення: 30.03.2021).
83. Ухвала Подільського районного суду м. Києва у справі за № 758/3789/17 від 21 березня 2017 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/65480465> (дата звернення: 30.03.2021).
84. Ухвала Хмельницького міжрайонного суду у справі за № 686/2936/21 від 12 лютого 2021 року // Єдиний державний реєстр судових рішень . URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94989249> (дата звернення: 03.03.2021).
85. Ухвала Хмельницького міськрайонного суду у справі за № 686/2761/21 від 17 лютого 2021 року // Єдиний державний реєстр судових рішень . URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94989184> (дата звернення: 30.03.2021).
86. Ухвала Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області у справі за № 686/23788/19 від 05 листопада 2019 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85580604> (дата звернення: 30.03.2021).
87. Ухвала Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області у справі за № 686/15187/19 від 09 лютого 2021 року // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94756459> (дата звернення: 03.03.2021).
88. Ухвала Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області у справі за № 686/8026/19 від 25 березня 2019 року // Єдиний державний

реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80780446>  
(дата звернення: 30.03.2021).

89.Харченко Олександр Михайлович // Офіційний сайт Харківської міської ради, міського голови, виконавчого комітету: [Веб-сайт]. URL: <https://www.city.kharkov.ua/uk/gorodskaya-vlast/ispolnitelnyie-organyi/sostav-ispolkoma/xarchenko-oleksandr-mixajlovich.html> (дата звернення: 30.11.2020).

90.Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 20.03.2021).

Додаток 1

**Перелік ЖБК, зареєстрованих у Хмельницькій області, пов'язаних групою осіб під керівництвом Єрмоєнка О.О.**

( Джерело інформації: База даних аналітичної системи Youcontrol станом на 30.04.2021)

№ п\п	Назва ЖБК	ЄДРПОУ	Дата реєстрації	Дата припинення	Засновники	Керівник
1	Житлово-будівельний кооператив "Зарічанський-11/3"	38427843	04.10.2012		Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
2	Житлово-будівельний кооператив "Зарічанський-11/5"	38427870	05.10.2012	17.04.2015	Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович

3	Житлово-будівельний кооператив "Трипілля"	34388937	21.11.2012		Трофімченко Юлія Іванівна Сусяк Емма степанівна Єрьоменко Олександр Олександрович	Єрьоменко Олександр Олександрович
4	Житлово-будівельний кооператив "Зарічанський-11/10"	38565875	01.02.2013	01.03.2017	Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович Сусяк Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
5	Житлово-будівельний кооператив "Зарічанський-11/11"	38565880	01.02.2013	01.03.2017	Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович Сусяк Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
6	Житлово-будівельний кооператив "Зарічанський-11/9"	38565896	01.02.2013	01.03.2017	Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович Сусяк Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
7	Житлово-будівельний кооператив "Зарічанський-11/8"	38565901	01.02.2013	01.03.2017	Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович Сусяк Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
8	Житлово-будівельний кооператив "Зарічанський-11/7"	38565917	01.02.2013	02.04.2015	Трофімченко Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрьоменко Олександр Олександрович
9	Житлово-будівельний кооператив "Зарічанський-11/6"	38565922	01.02.2013	20.08.2015	Трофімченко Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович



					Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	
10	Житлово-будівельний кооператив "Озерна-2"	38566051	08.02.2013		Трофімченко Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрьоменко Олександр Олександрович
11	Житлово-будівельний кооператив "Озерна"	38566067	08.02.2013	20.08.20 15	Трофімченко Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрьоменко Олександр Олександрович
12	Житлово-будівельний кооператив "Кварталбуд"	39910288	14.02.2013		Трофімченко Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Павлік Артем Вікторович	Єрьоменко Олександр Олександрович
13	Житлово-будівельний кооператив "Дубово-1"	38618441	05.03.2013		Попов Анатолій Анатолійович Демчук Алла Михайлівна Єрьоменко Олександр Олександрович	Єрьоменко Олександр Олександрович
14	Житлово-будівельний кооператив "Квартал плюс"	38618497	06.03.2013	30.11.20 15	Попов Анатолій Анатолійович Демчук Алла Михайлівна Єрьоменко Олександр Олександрович	Єрьоменко Олександр Олександрович
15	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд"	38662181	28.03.2013		Попов Анатолій Анатолійович Демчук Алла Михайлівна	Єрьоменко Олександр Олександрович

					Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	
16	Житлово-будівельний кооператив "Форвард"	38662347	04.04.2013		Попов Анатолій Анатолійович Демчук Алла Михайлівна Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрьоменко Олександр Олександрович
17	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал луцьк"	38740880	12.06.2013		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
18	Житлово-будівельний кооператив "Барви-2"	38854559	23.07.2013	27.11.20 15	Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Демчук Алла Михайлівна Трофімченко Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
19	Житлово-будівельний кооператив "Барви-6"	38854717	09.08.2013	01.03.20 17	Сусяк Юрій Володимирович Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович	Єрьоменко Олександр Олександрович
20	Житлово-будівельний кооператив "капучино 3"	39345497	30.08.2013		Трофімченко Юлія Іванівна Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович	Єрьоменко Олександр Олександрович

21	Житлово-будівельний кооператив "Трипілля 2"	38856929	30.08.2013		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
22	Житлово-будівельний кооператив "другий будівельний 6"	38857063	04.09.2013		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
23	Житлово-будівельний кооператив "другий будівельний 8а"	38857079	04.09.2013		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович Шевченко Артем Олегович Зіньков Роман Романович	Єрьоменко Олександр Олександрович
24	Житлово-будівельний кооператив "Барви-10"	38860034	09.08.2013		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Мудренко Олександр Олександрович
25	Житлово-будівельний кооператив "домо-буд"	38860123	13.08.2013		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрьоменко Олександр Олександрович
26	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-3"	38860186	15.08.2013	08.12.2016	Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрьоменко Олександр Олександрович

27	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-4"	38917504	30.09.2013	08.12.2016	Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
28	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-8"	38917682	30.09.2013	22.12.2016	Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
29	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-7"	38917787	30.09.2013	22.12.2016	Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
30	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-6"	38917965	30.09.2013	08.12.2016	Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
31	Житлово-будівельний кооператив Житлобуд-11	37577413	02.10.2013	01.03.2017	Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
32	Житлово-будівельний кооператив Житлобуд-10	38922446	02.10.2013	01.03.2017	Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
33	Житлово-будівельний кооператив Місто-сад восьмий будівельний 4б	38925075	04.10.2013		Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович

					Єрмоєнко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	
34	Житлово-будівельний кооператив Місто-сад восьмий будівельний 4а	38925117	04.10.2013	05.01.20 17	Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
35	Житлово-будівельний кооператив Місто-сад восьмий будівельний 2б	39423310	04.10.2013		Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Мельник Микола Петрович
36	Житлово-будівельний кооператив Місто-сад перший будівельний б3-б5	38925611	04.10.2013		Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
37	Житлово-будівельний кооператив Місто-сад восьмий будівельний	38925075	04.10.2013		Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Мельник Микола Петрович
38	Житлово-будівельний кооператив Зарічанський-11/2	38353541	03.10.2012	06.02.20 15	Єрмоєнко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
39	Житлово-будівельний кооператив Резиденція-3	39174160	09.04.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович	Єрмоєнко Олександр Олександрович

					Трофімченко Юлія Іванівна	
40	Житлово-будівельний кооператив Резиденція-1	39174600	09.04.2014		Єрмоєнко Олександр Олександрович Кучер Петро Васильович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
41	Житлово-будівельний кооператив Резиденція-2	39174726	09.04.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
42	Житлово-будівельний кооператив ново-буд	39207384	07.05.2014	05.01.2017	Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
43	Житлово-будівельний кооператив Світязь-2014	39306213	16.07.2014		Єрмоєнко Олександр Олександрович Базюта Зиновій Володимирович Другоруб Володимир Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
44	Житлово-будівельний кооператив Капучіно-1	<b>39342504</b>	08.08.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
45	Житлово-будівельний кооператив Набережний Квартал Схід 1	39343728	08.08.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрмоєнко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна	Ревука Сергій Михайлович

46	Житлово-будівельний кооператив Капучіно-6	39349337	13.08.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
47	Житлово-будівельний кооператив Набережний Квартал Схід 7	39349824	13.08.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна	Ревука Сергій Михайлович
48	Житлово-будівельний кооператив Капучіно-7	39349871	13.08.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
49	Житлово-будівельний кооператив Набережний Квартал Схід 8	39349908	13.08.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна	Ревука Сергій Михайлович
50	Житлово-будівельний кооператив Капучіно-8	39349913	13.08.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
51	Житлово-будівельний кооператив Барви-9	39357058	19.08.2014		мудренко Олександр Олександрович мудренко олена станіславівна чекірда ірина володимирівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
52	Житлово-будівельний кооператив Барви-11	39357091	19.08.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович

					Єрьоменко Олександр Олександрович	
53	Житлово-будівельний кооператив Набережний Квартал Схід	39404062	22.09.2014		Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна Попов Анатолій Анатолійович	Ревука Сергій Михайлович
54	Житлово-будівельний кооператив «Міськбуд»	39360366	21.08.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович	Єрьоменко Олександр Олександрович
55	Житлово-будівельний кооператив "Новобудова"	39360497	01.08.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович
56	Житлово-будівельний кооператив "Форвард-3"	39398159	17.09.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович
57	Житлово-будівельний кооператив "Містечко"	39398190	17.09.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович
58	Житлово-будівельний кооператив "Гармонія"	39398253	17.09.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович



59	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 13"	39404062	17.09.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна	Ревука Сергій Михайлович
60	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 12"	39404104	22.09.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна	Ревука Сергій Михайлович
61	Житлово-будівельний кооператив "Укрбуд"	39404668	22.09.2014	01.03.2017	Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
62	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 15"	39404764	22.09.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна	Ревука Сергій Михайлович
63	Житлово-будівельний кооператив "Місто-сад восьмий будівельний 2"	39423310	02.10.2014		Мельник Микола Петрович Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович	Мельник Микола Петрович
64	Житлово-будівельний кооператив "Квартал-буд-2"	39437590	10.10.2014		Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
65	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Житомир 2"	39448707	20.10.2014		Трофімченко Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович

					Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	
66	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Житомир 3"	39448749	20.10.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
67	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Чернівці 2"	39448859	20.10.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
68	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Чернівці 1"	39448953	20.10.2014	01.03.20 17	Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
69	Житлово-будівельний кооператив "Новобудова-2"	39453680	22.10.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
70	Житлово-будівельний кооператив "Барви-7"	39453806	22.10.2014	05.01.20 17	Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
71	Житлово-будівельний кооператив "Новобудова-3"	39461686	28.10.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович	Єрмоєнко Олександр Олександрович

					Попов Анатолій Анатолійович	
72	Житлово-будівельний кооператив "Новобудова-4"	39461780	28.10.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович
73	Житлово-будівельний кооператив Новобудова-6	39464179	29.10.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович
74	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Тернопіль 1"	39468613	31.10.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович
75	Житлово-будівельний кооператив "Резиденція Черкаси 1"	39469177	31.10.2014		Мельник Микола Петрович Трофімченко Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович бородай андрій дмитрович	Мельник Микола Петрович
76	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Тернопіль 2"	39470114	03.11.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович
77	Житлово-будівельний кооператив "Будкомфорт-2"	39474136	04.11.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович	Єрьоменко Олександр Олександрович

					Попов Анатолій Анатолійович	
78	Житлово-будівельний кооператив "Будексперт"	39497544	18.11.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
79	Житлово-будівельний кооператив "Укрбуд-2"	<b>3949758</b> <b>1</b>	18.11.2014	01.03.20 17	Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
80	Житлово-будівельний кооператив "Фортеця"	<b>3698546</b> <b>2</b>	18.11.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
81	Житлово-будівельний кооператив "Файне Місто 3"	<b>3950255</b> <b>4</b>	20.11.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
82	Житлово-будівельний кооператив "Файне Місто"	<b>3950256</b> <b>4</b>	20.11.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
83	Житлово-будівельний кооператив "Файне Місто 2"	<b>3950313</b> <b>9</b>	20.11.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович

84	Житлово-будівельний кооператив "тернопільська 12"	<b>39524138</b>	02.12.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
85	жбк "Місто-сад восьмий будівельний 4с"	39524379	02.12.2014		Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна Мельник Микола Петрович	Мельник Микола Петрович
86	Житлово-будівельний кооператив "Люкс-Квартал"	39473361	04.11.2014	01.11.2016	Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
87	Житлово-будівельний кооператив "Будкомфорт"	<b>39404015</b>	22.09.2014	01.11.2016	Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
88	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-5"	<b>38918267</b>	30.09.2013		Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
89	Житлово-будівельний кооператив "лЮкс-Квартал"	39473361	04.11.2014	01.11.2016	Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович

90	Житлово-будівельний кооператив "Будкомфорт"	39404015	22.09.2014	01.11.2016	Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
91	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-5"	38918267	30.09.2013	08.12.2016	Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Сусяк Юрій Володимирович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
92	Житлово-будівельний кооператив "Новобудова-7"	39464095	29.10.2014		Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
93	Житлово-будівельний кооператив "Мегабуд"	39468550	31.10.2014		Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
94	Житлово-будівельний кооператив "будкомфорт-3"	39474187	04.11.2014		Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
95	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-5"	38918267	30.09.2013	08.12.2016	Сусяк Юрій Володимирович Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
96	Житлово-будівельний кооператив "Новобудова-7"	39464095	29.10.2014		Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович

					Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	
97	Житлово-будівельний кооператив "мегабуд"	39468550	31.10.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
98	Житлово-будівельний кооператив "будкомфорт-3"	39474187	04.11.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
99	Житлово-будівельний кооператив "форест 1а"	39342656	08.08.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович  Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
100	Житлово-будівельний кооператив Місто-сад восьмий будівельний 5	39423462	02.10.2014		Мельник Микола Петрович Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович	Мельник Микола Петрович
101	Житлово-будівельний кооператив "Зарічанський-11/4"	38427885	05.10.2012	22.03.20 15	Сусяк Юрій Володимирович Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
102	Житлово-будівельний кооператив "міськбуд-2"	39453696	22.10.2014		Сусяк Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович

					Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	
103	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-2"	38860191	15.08.2013	08.12.20 16	Сусяк Юрій Володимирович Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
104	Житлово-будівельний кооператив "Новобудова-5"	39461712	28.10.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
105	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 9"	39357086	19.08.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Ревука Сергій Михайлович
106	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-12"	38922839	03.10.2013	22.12.20 16	Сусяк Юрій Володимирович Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
107	Житлово-будівельний кооператив "Зарічанський-11/12"	38565864	01.02.2013	23.12.20 16	Сусяк Юрій Володимирович Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
108	Житлово-будівельний кооператив "Новобудова-8"	39464006	29.10.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович	Єрмоєнко Олександр Олександрович



					Попов Анатолій Анатолійович	
109	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-9" 30.09.2013	38917745	30.09.2013		Сусяк Юрій Володимирович Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович
110	Житлово-будівельний кооператив "Барви-8	38860042	09.08.2013		Єрьоменко Олександр Олександрович Чекірда Ірина Володимирівна Мудренко Олена Станіславівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
111	Житлово-будівельний кооператив "Капучіно-3"	39345497	11.08.2014		Єрьоменко Олександр Олександрович Трофімченко Юлія Іванівна Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович
112	Житлово-будівельний кооператив "Місто-сад восьмий будівельний 2в"	39423698	02.10.2014		Мельник Микола Петрович Попов Анатолій Анатолійович Єрьоменко Олександр Олександрович	Мельник Микола Петрович
113	Житлово-будівельний кооператив "Капучіно-5"	39348553	12.08.2014		Єрьоменко Олександр Олександрович Сусяк Юрій Володимирович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрьоменко Олександр Олександрович
114	Житлово-будівельний кооператив "Барви-4"	38860060	09.08.2013	01.03.20 17	Сусяк Юрій Володимирович Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович

115	Житлово-будівельний кооператив "Квартал-буд"	39398122	17.09.2014		Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
116	Житлово-будівельний кооператив "Ідеал"	39404701	22.09.2014	05.01.2017	Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
117	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 5"	39348417	12.08.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Ревука Сергій Михайлович
118	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 11"	39404041	22.09.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
119	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 6"	39348443	12.08.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
120	Житлово-будівельний кооператив "Львівське"	38662195	28.03.2013		Сусяк Юрій Володимирович Єрмоєнко Олександр Олександрович Демчук Алла Михайлівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
121	Житлово-будівельний кооператив "Місто-сад восьмий будівельний"	38925358	04.10.2013		Єрмоєнко Олександр Олександрович	Мельник Микола Петрович

	2а"				Мельник Микола Петрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	
122	Житлово-будівельний кооператив "Житлобуд-13"	38922975	03.10.2013		Сусяк Юрій Володимирович Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрмоєнко Олександр Олександрович
123	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 3"	39345772	11.08.2014		Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
124	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 14"	39404125	22.09.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Ревука Сергій Михайлович
125	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 4"	39345793	11.08.2014		Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
126	Житлово-будівельний кооператив "Квартал-буд-3"	39437669	10.10.2014		Єрмоєнко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович Трофімченко Юлія Іванівна	Єрмоєнко Олександр Олександрович
127	Житлово-будівельний кооператив "Капучіно-2"	39343864	08.08.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрмоєнко Олександр Олександрович	Єрмоєнко Олександр Олександрович

					Попов Анатолій Анатолійович	
128	Житлово-будівельний кооператив "Набережний Квартал Схід 2"	39343602	08.08.2014		Сусяк Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Ревука Сергій Михайлович
129	Житлово-будівельний кооператив "Капучіно-4"	39345573	11.08.2014		Трофімченко Юлія Іванівна Єрьоменко Олександр Олександрович Попов Анатолій Анатолійович	Єрьоменко Олександр Олександрович

**Результати моніторингу рішень місцевих рад -обласних центрів щодо проведення інвентаризації землі комунальної форми власності, 2021 рік**

	<b>Назва місцевої ради</b>	<b>Програма, яка передбачає інвентаризацію</b>	<b>Кількість балів за рейтингом прозорості ТІ в розділі “Землекористуван ня та будівельна політика”</b>	<b>Чи проводиться інвентаризація?</b>	<b>Чи є перелік вільних земельних ділянок?</b>
1	Вінницька міська рада		7,5	Рішення не приймалось	Переліку вільних земельних ділянок немає
2	Дніпровська міська рада	Рішення міської ради від 25.07.2018 № 349\34 “про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель міста Дніпра”	10	У 2018 році провели інвентаризацію земель	На сайті є перелік земельних ділянок для продажу через аукціон
3	Запорізька міська рада		7	Інвентаризація не проводилась, кошти не передбачені	На сайті є перелік земельних ділянок для продажу через аукціон
4	Київська міська рада	Міська цільова програма використання та охорони земель м. києва на 2019 -2021 роки, затверджена рішенням київської міської ради від 04.12.2018 “ 229/6280	10	Інвентаризація проводиться тільки окремих земельних ділянок	На сайті є перелік земельних ділянок для продажу через аукціон
5	Луцька міська рада	Рішення виконавчого комітету Львівської міської ради від 06.02.98 № 51 “Про	7	Інвентаризація не проводилась . кошти не заплановані	Переліку земельних ділянок немає, вказують, що немає вільних земель

		інвенратизацію земель м.Львова”			
6	Львівська міська рада		10.5	Інвентаризації земельних ділянок. які можуть бути передані у власність чи користування, не ведеться	На сайті є перелік земельних ділянок для продажу через аукціон
7	Миколаївська міська рада		7,5	Інвентаризація не проводилась, кошти не заплановані	Переліку вільних земельних ділянок немає
8	Одеська міська рада	рішення Одеської міської ради 30.06.2016 “ 917-VII “Про проведення інвентаризації земель комунальної власності рекреаційного призначення парків і скверів”	5,5	Тільки парків і скверів	У відповіді йдеться, що вільних земельних ділянок немає взагалі
9	Полтавська міська рада	Рішення 13 сесії Полтавської міської ради від 22 2017 “Про затвердження програми розвитку земельних відносин та охорони земель міста Полтава на 2018-2022 роки” затверджена програма розвитку земельних відносин та охорони земель міста Полтава на 2018-2022 роки	4	Кошти передбачені але інвентаризація не проводилась	Про вільні земельні ділянки інформацію не надали
10	Рівненська міська рада	Рішення ради від 23 червня 2016 № 925 “Про проведення інвентаризації	5	Проводилась інвентаризація тільки однієї промислової зони	На сайті є перелік земельних ділянок для продажу через аукціон

		земель м.рівного” Регіональна програма розвитку земельних відносин Рівного 2015 -2020 роки			
11	Сумська міська рада		6	Інвентаризація проводиться тільки під об’єктами нерухомого комунального майна	Перелік вільних земельних ділянок, які можуть бути передані в користування <a href="https://dresurs.smr.gov.ua/%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85-%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%BD">https://dresurs.smr.gov.ua/%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85-%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%BD</a>
12	Тернопільська міська рада	Програма земельних відносин на 2019-2022	9	Проводиться але як незрозуміло з відповіді	Тільки в розділі Аукціони
13	Ужгородська міська рада	Рішення від 23.12.2015 № 70 “ Про дозвіл на проведення інвентаризації земель Ужгорода та розробку технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації”	4,5	Заплановано але були не виділені кошти	Інформація про виділення земельних ділянок відсутня
14	Харківська міська рада		4,5	Інвентаризація запланована з 2018 року	Перелік вільних земельних ділянок не ведеться
15	Херсонська міська рада	Програма економічного і соціального розвитку Херсона на 2019 -2021 роки	4,5	Заплановано кошти у 2021 році 363, 00 грн	тільки тих, що реалізуються через аукціон

16	Хмельницька міська рада	46 сесія від 07.10.2020 Рішення № 41 “Про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельних ділянок комунальної власності”	7	кошти не виділялись	На сайті є перелік земельних ділянок для продажу через аукціон
17	Чернівецька міська рада	Рішення ради від 02.04.2020 № 154	5,5	Заплановано у 2021 році. Виділено 3, 1 млн	На сайті є перелік земельних ділянок для продажу через аукціон
18	Черкаська міська рада	рішення №2-514 від 04.12.2014 “Про затвердження технічної документації щодо інвентаризації земель державної та комунальної власності на території міста Черкаси”	7	Інвентаризація не проведена	



**Результати моніторингу рішень місцевих рад щодо виділення земельних ділянок у містах-обласних центрах ЖБК та ОК, 2016-2020 р.р.**

Місто-обласний центр	Назва юридичної особи	Кадастровий номер земельної ділянки	Адреса виділеної ділянки	Площа у га	Посилання на оголошення з продажу на ринку нерухомості від забудовника	Рішення органу місцевого самоврядування, яким передано земельну ділянку під забудову	Посилання на рішення місцевого органу самоврядування
Житомир	ОК ЖБК «АТОШНИК»	1810136600:03:010:0008	вул. Князів Острозьких, 59	0,17	<a href="https://vn.com.ua/ua/complex/zhk-knyazhiy-zhitomir">https://vn.com.ua/ua/complex/zhk-knyazhiy-zhitomir</a>	Рішення Житомирської міської ради (сьома сесія сьомого скликання)  від 16.03.2016 № 178 м. Житомир	<a href="http://zt-rada.gov.ua/?doc_id=9870">http://zt-rada.gov.ua/?doc_id=9870</a>
	«ЖБК «Кварталбуд 22»	1810136600:04:022:0017	вул. Синельниківська, 14	1,12	<a href="https://www.premium-park.com.ua/ru/">https://www.premium-park.com.ua/ru/</a> <a href="https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D1%83%D0%BC-%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA-%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%8">https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D1%83%D0%BC-%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA-%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%8</a>	Рішення Житомирської міської ради (сьома сесія сьомого скликання)  від 16.03.2016 № 178 м. Житомир	<a href="http://zt-rada.gov.ua/?doc_id=9934">http://zt-rada.gov.ua/?doc_id=9934</a>

					<a href="#">0</a>		
ЗАПОРІЖЖЯ	ОК „Житлово-будівельний кооператив „СОВА”	1810136600:04:022:0017	вул. Незалежної України, 40-г	0,06		Рішення Запорізької міської ради ( одинадцята сесія сьомого скликання) від 30.11.2016 № 106/56	<a href="https://zp.gov.ua/uk/sessions/14/resolutions">https://zp.gov.ua/uk/sessions/14/resolutions</a>
	ОК ЖБК Старий Олександрівськ	2310100000:01:007:0220	вул. Олександрівська, 114	0,45	<a href="https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D1%96%D0%B2%D1%81%D1%8C%D0%BA-%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%96%D0%B6%D1%8F#&amp;gid=1&amp;pid=8">https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D1%96%D0%B2%D1%81%D1%8C%D0%BA-%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%96%D0%B6%D1%8F#&amp;gid=1&amp;pid=8</a>	Рішення Запорізької міської ради ( одинадцята сесія сьомого скликання) від 30.11.2016 № 106/56	<a href="https://zp.gov.ua/uk/sessions/14/resolutions">https://zp.gov.ua/uk/sessions/14/resolutions</a>
КИЇВ	ОК ЖБК "Наша Перлина"	8000000000:62:017:0010	вул. Миколи Закревського, 42-а	1,3	<a href="http://investhelp.com.ua/ru/content/zhk-perlina-tr oeshchini">http://investhelp.com.ua/ru/content/zhk-perlina-tr oeshchini</a>		
	ОК ЖБК "Булгаков"	8000000000:75:121:0039	вул. Булгакова, 12-а	0,18	<a href="https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%B0-%D0%BA%D0%B8%D0%B5%D0%B2">https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%B0-%D0%BA%D0%B8%D0%B5%D0%B2</a>		

РІВНЕ	ОК ЖБК Буковинський	5610100000:0 1:030:0176	вул. Буковинська, 12	0,71	<a href="https://vn.com.ua/ua/complex/zhk-popul-bukovinskaja-14">https://vn.com.ua/ua/complex/zhk-popul-bukovinskaja-14</a>		
ХАРКІВ	ОК ЖБК Житлобуд-2	6310136300: 13:002:0021		вул. Білогорська (поблизу будинку № 2А)		Рішення Харківської міської ради ( 40 сесія 6 скликання) № 1906/15 від 24/06/2015	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/645131">http://kharkiv.rocks/reestr/645131</a>
	ОК ЖБК Житлобуд-2	6310136300: 13:002:0027		вул. Білогорська, 2А)		Рішення Харківської міської ради ( 40 сесія 6 скликання) № 1906/15 від 24/06/2015	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/646981">http://kharkiv.rocks/reestr/646981</a>
	ОК ЖБК “Меридіан плюс”	6310137500:1 1:003:0041		по вул. Гвардійців-Широнінців, ріг вул. Дружби Народів	<a href="https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D0%B0%D0%BD-%D1%85%D0%B0%D1%80%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B2">https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D0%B0%D0%BD-%D1%85%D0%B0%D1%80%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B2</a>	Рішення Харківської міської ради ( 2 сесія 7 скликання) №35/15 від 23/12/2015	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/645933">http://kharkiv.rocks/reestr/645933</a>
	ОК ЖБК “МАГНАТ”	6310136300: 08:002:0003 - 6310136300: 08:002:0008		вул. Весела	<a href="https://dom.ria.com/novostroyka-zhk-vorobey-gory-na-poliakh-6334/">https://dom.ria.com/novostroyka-zhk-vorobey-gory-na-poliakh-6334/</a>	Рішення Харківської міської ради (2 сесія 7 скликання) Від 23.12.2015 № 35/15	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/645933">http://kharkiv.rocks/reestr/645933</a>
	ОК “ЖБК ПЕРЕМОГА 2015”	6310136300: 14:010:0033		просп. Перемоги, 83	<a href="https://zastrychiki.com/properties/pr-pobedy-83/">https://zastrychiki.com/properties/pr-pobedy-83/</a>	Рішення Харківської міської ради (2 сесія 7	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/645933">http://kharkiv.rocks/reestr/645933</a>

						скликання) Від 23.12.2015 № 35/15	
	ОК ЖБК “ЖИТЛОБУД-1”	6310137500: 01:027:0039, 6310137500: 01:027:0040	0,6108	вул. Малинів ська, 17а	<a href="http://gs1.com.ua/object/5-zhk-is-kirinskij">http://gs1.com.ua/object/5-zhk-is-kirinskij</a>	Рішення Харківської міської ради (14 сесія 7 скликання) від 20.09.2017 р. № 734/17	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/662594">http://kharkiv.rocks/reestr/662594</a>
	ОК ЖБК “ЛЕВАДА 2015”			вул. Драгома нова, 8	<a href="https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D1%81%D0%B0%D0%B%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-1-%D1%85%D0%B0%D1%80%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B2">https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D1%81%D0%B0%D0%B%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-1-%D1%85%D0%B0%D1%80%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B2</a>	Рішення Харківської міської ради (5 сесія 7 скликання) від 20.04.2016 № 185/16	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/648742">http://kharkiv.rocks/reestr/648742</a>
	ОК ЖБК “СТРОЙИНДУСТР ИЯ-1”	138500:10:011:	2,5191	вул. Олімпій ська, 6.	<a href="https://olimpiyskiy.kharkov.ua/">https://olimpiyskiy.kharkov.ua/</a>	Рішення Харківської міської ради (5 сесія 7 скликання) від 20.04.2016 № 185/16	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/648742">http://kharkiv.rocks/reestr/648742</a>
	ОК ЖБК АНГЛІЙСЬКИЙ КВАРТАЛ	138200:10:010:	0,77	б-р Грицевц я, 13		Рішення Харківської міської ради (7 сесія 7 скликання) від 06.07.2016 № 262/16	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/653604">http://kharkiv.rocks/reestr/653604</a>

ОК ЖБК “ЖИТЛОБУД-1”		138800:06:057:	0,7653	вул. Макіївс ька, 84	<a href="http://gs1.com.ua/object/8-zhk-makeevskaya">http://gs1.com.ua/object/8-zhk-makeevskaya</a>	Рішення Харківської міської ради ( 16 сесія 7 скликання) від 08.11.2017 № 802/17	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/663887">http://kharkiv.rocks/reestr/663887</a>
ОК ЖБК “ПОБРАТИМ”		138200:10:010:	0,68	вул. Мала Кільцев а, 3		Рішення Харківської міської ради (8 сесія 7 скликання) від 14.09.2016 р. № 334/16	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/658847">http://kharkiv.rocks/reestr/658847</a>
ОК “ЖБК ЖИТЛОБУД -1”		138800:03:011:	5,95	вул. Єлизаве тинська, 26.		Рішення Харківської міської ради (7 сесія 7 скликання) від 06.07.2016 р. № 261/16	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/653213">http://kharkiv.rocks/reestr/653213</a>
ОК ЖБК “СІТІ ЖИТЛОБУД -1”		136300:14:010:		вул. Архітек торів (в районі житлово го будинку № 34)	<a href="http://gs1.com.ua/object/28-zhk-arhitektoru">http://gs1.com.ua/object/28-zhk-arhitektoru</a>	Рішення Харківської міської ради (14 сесія 7 скликання) від 20.09.2017 р. № 734/17	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/662594">http://kharkiv.rocks/reestr/662594</a>
ОК ЖБК РОСТ		136300:03:001:	0,65	вул. Сумська , 35	<a href="https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D1%82%D0%B5%D0%B0%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D1%85%D0%B0%D1">https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D1%82%D0%B5%D0%B0%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D1%85%D0%B0%D1</a>	Рішення Харківської міської ради (10 сесія 7 скликання) від 21.12.2016 р. № 456/16	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/677906">http://kharkiv.rocks/reestr/677906</a>

					<a href="#">%80%D1%8C%D0%B A%D0%B E%D0%B2</a>		
	ОК “ЖБК ВІДПОЧИНОК”	136300:12:001:0	11,03	пров. Буковий , 3		Рішення Харківської міської ради (10 сесія 7 скликання) від 21.12.2016 р. № 456/16	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/655829">http://kharkiv.rocks/reestr/655829</a>
	ОК ЖБК Кіпербуд	136300:12:001:0	5,45	пров. Буковий , 4		Рішення Харківської міської ради (10 сесія 7 скликання) від 21.12.2016 р. № 456/16	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/655829">http://kharkiv.rocks/reestr/655829</a>
	ОК ЖБК Патріот	136300:12:001:0 0136300:12:001:0	1,38	в'їзд Буковий , 4		Рішення Харківської міської ради (26 сесія 7 скликання) від 17.04.2019 № 1541/19	<a href="http://kharkiv.rocks/reestr/677443">http://kharkiv.rocks/reestr/677443</a>
Хмельницький	ОК ЖБК Добробут	0100000:09:004:0	0,5	вул. Львівське шосе, 33/2А			<a href="https://khm.gov.ua/uk/content/pro-prypynennya-prava-korystuvannya-zemelnoy-u-dilyankoyu-zatverdzhennya-proektiv">https://khm.gov.ua/uk/content/pro-prypynennya-prava-korystuvannya-zemelnoy-u-dilyankoyu-zatverdzhennya-proektiv</a>
	ОК ЖБК "Мрія-люкс"	0100000:03:003:0	0,5	вул. Свободи , 12	<a href="https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D1%81%D0%B2%D0%B&lt;br/&gt;E%D0%B1&lt;br/&gt;%D0%BE">https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D1%81%D0%B2%D0%B E%D0%B1 %D0%BE</a>	Рішення Хмельницької міської ради (шоста сесія 7 скликання) за	<a href="https://khm.gov.ua/en/node/14774">https://khm.gov.ua/en/node/14774</a>

					<a href="#">%D0%B4%D0%B0-%D1%85%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%BA%D0%B8%D0%B9</a>	№57 від 18.05.2016 р.	
	ЖБК "Парковий бульвар-1"			вул. Проскурівського підпілля, 157	<a href="https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9-%D0%B1%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%B2%D0%B0%D1%80-%D1%85%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%BA%D0%B8%D0%B9">https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9-%D0%B1%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%B2%D0%B0%D1%80-%D1%85%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%BA%D0%B8%D0%B9</a>	Рішення Хмельницької міської ради (двадцять сьома сесія 7 скликання) за №63 від 14.12.2018 р.	<a href="http://dev.khm.gov.ua/uk/content/pro-prypynennya-prava-korystuvannya-zemelnyy-dil-yankamy-zatverdzhennya-proektiv-3">http://dev.khm.gov.ua/uk/content/pro-prypynennya-prava-korystuvannya-zemelnyy-dil-yankamy-zatverdzhennya-proektiv-3</a>
		0100000:01:008:0	0,22				
	ОК Нижньообереговий та ЖБК Озерний-3	0100000:03:006:	2,1	вул. Нижня Берегова, 2/2-в	<a href="https://dom.ria.com/novostroyka-zhkh-spring-town-4702/">https://dom.ria.com/novostroyka-zhkh-spring-town-4702/</a>		<a href="https://khm.gov.ua/sites/default/files/rada/projects/33/hmr_podil.pdf">https://khm.gov.ua/sites/default/files/rada/projects/33/hmr_podil.pdf</a>
Чернівці	ОК ЖБК Комфорт	0136300:11:001:	0,3419	вул. Романа Шухевича, 1	<a href="https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D0%BF%D1%80%D0%">https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-%D0%BF%D1%80%D0%</a>	Рішення Чернівецької міської ради (64 сесія 7 скликання)	<a href="http://chernivtsy.eu/portal/rishennya-64-sesiy-i-miskoyi-rady-vii-sklykanny-a-vid-25-zhovtnya-2018-r">http://chernivtsy.eu/portal/rishennya-64-sesiy-i-miskoyi-rady-vii-sklykanny-a-vid-25-zhovtnya-2018-r</a>

					B5%D0%B C%D1%8C %D0%B5 %D1%80% D0%B0-% D1%87%D 0%B5%D1 %80%D0% BD%D0% BE%D0% B2%D1%8 6%D1%8B	№ 1482 від 29.10.2018)	
--	--	--	--	--	---	---------------------------	--

## АНОТАЦІЯ

Дипломної (курсової) роботи

Тема: *«Корупціогенні фактори та пов'язані з ними проблеми у законодавстві у сфері діяльності житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів»*



Студент: Гайда Таїса Миколаївна

Рік навчання : 2019-2021

Факультет соціальних наук та соціальних технологій

Науковий керівник: кандидат юридичних наук Нестеренко О.В.

Рецензент \_\_\_\_\_

(вчений ступінь, вчене звання, прізвище та ініціали)

Захищена “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 200\_ р.

### **Короткий зміст роботи**

Кваліфікаційна робота викладена на 118 сторінках, вона містить 4 розділи, 1 графік, 3 додатки та 90 джерел відповідно до списку використаної літератури.

**Метою дослідження** є виявлення та аналіз корупційних факторів, колізій у законодавстві, яке регулює сферу організації та діяльності житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів та процес виділення земельних ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків у населених пунктах, практику застосування такого законодавства і пов'язаних з цим корупційних ризиків.

**Об'єктом дослідження** є діяльність житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів в Україні.

**Предметом дослідження** - корупційні фактори, що призводять до порушення законодавства, ухиляння від сплати податків та можливості отримати неправомірну вигоду службовими особами у сфері діяльності ЖБК та ОК.

Перший розділ дослідження присвячено аналізу правового регулювання в сфері організації та діяльності житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів.

У другому розділі дослідження проаналізовано рішення судів загальної та конституційної юрисдикції, які стосувались діяльності житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів.

У третьому розділі дослідження ми проаналізовано одну з найбільших створених в Україні в 2014-2016 роках мереж житлово-будівельних кооперативів, зареєстрованих у Хмельницькій області та окреслено корупційні чинники.

Останній розділ присвячено аналізу виділення земельних ділянок органами місцевого самоврядування міст -обласних центрів за останніх 5 років та відповідність їх використання меті створення та діяльності ЖБК.

За результатами роботи розроблено висновки та пропозиції щодо внесення змін до законодавства в сфері діяльності ЖБК та ОК.

**Short summary:** Diploma thesis is presented in 118 pages, contains 4 sections, 1 graph, 3 appendices and 90 primary sources in the reference list.

**The goal of the research** is to detect and analyze factors and collisions containing corruption in the legislations that regulates the area of organization and activity of unfinished and completed building cooperatives and the process of allocation of land plots with the purpose of building of the multi-story apartment buildings in the inhabited localities, the practices of use of such legislations and related to that corruption-containing risks.

**The object of the study** is the activity of the unfinished and completed building cooperatives in Ukraine.

**The subject of the research** is the factors containing corruption that lead to the violation of the law, tax fraud and the opportunities to obtain an improper benefit by the officials in the sphere of the activity of the unfinished and completed building cooperatives.

The first chapter of the study is dedicated to the analysis of the legal regulation in the field of organization and activity of the unfinished and completed building cooperatives.

In the second chapter of the research the decisions of the judges of the general and constitutional jurisdiction which were related to the organization and activity of the unfinished and completed building cooperatives.

In the third chapter of the study we analyzed one of the biggest chains of the unfinished building cooperatives in Ukraine created in 2014-2016, which is registered in the Khmelnytskyi region and in detail and will outline the corruption-containing factors.

The fourth and the last chapter is dedicated to the analysis of the allocation of the land plots by the local authorities of the cities that are region centers in the last 5 years and the accordance of its use to the purpose of the creation and activity of the unfinished building cooperatives.

Based on the results of the research, conclusions and recommendations regarding making changes in the legislation in the field of activity of the unfinished and completed building cooperatives of the were developed.