

5. Кохан Н.В. Гарантії трудових прав працівників та шляхи їх удосконалення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2008. 20 с.
6. Лагутіна І.В. Форми захисту трудових прав працівників: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2007. 20 с.
7. Шамшина І.І. Щодо вдосконалення правового регулювання часу відпочинку в Україні. Форум права. 2013. № 1. С. 1178–1182.
8. Шишлюк В.Р. Закінчення строку як підстава припинення трудового договору за законодавством України і Польщі. Право і суспільство. 2017. № 2. Ч. 2. С. 66–70.
9. Лустова О.С. Понятіе, критерии и условия эффективности правовых норм. Вестник Челябинского государственного университета. 2004. № 1. С. 22–29.
10. Нилов К.Н. Проблемы повышения эффективности правового режима Особой экономической зоны в Калининградской области. Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта. Серия «Гуманитарные и общественные науки». 2014. Вып. 9. С. 44–48.
11. Романовская В.Б., Пужаев В.В., Суетова А.Д. Оптимизация структуры правовых режимов как способ повышения их эффективности. Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2017. Т. 3. № 1. С. 111–122.
12. Занфірова Т.А. Свобода праці в трудовому праві України: дис. ... докт. юрид. наук. Київ, 2017. 501 с.
13. Афзалетдинова Г.Х. Исключительные режимы в российском праве: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2016. 202 с.
14. Гладкий В.В. Коллапс трудових прав працівників у призмі ідеї меркантицентризму в постіндустріальному суспільстві. Захист демократичних цінностей і дотримання прав людини в Україні: зб. мат. Всеукр. правн. диспуту в рамках Всеукр. тижня права (м. Кривий Ріг, 13 грудня 2017 р.). Кривий Ріг: ДЮІ МВС України, 2017. С. 71–76.
15. Луцюк П.С. Концептуальні засади юридичної відповідальності в сучасних умовах розвитку трудового законодавства: дис. ... докт. юрид. наук. Северодонецьк, 2017. 468 с.

УДК 349.2:331.105.22/24

## ПОРЯДОК ВИНИКНЕННЯ ТРУДОВИХ ПРАВОВІДНОСИН ІЗ ГОЛОВОЮ ПРАВЛІННЯ НОВОСТВОРЕНОГО ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

### THE PROCEDURE FOR FORMATION OF EMPLOYMENT RELATIONSHIP WITH A CHAIRMAN OF THE BOARD OF A NEWLY CREATED CONDOMINIUM

**Діденко Т.І.,**  
кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільного,  
адміністративного та фінансового права  
Інституту права імені Володимира Сташица  
Класичного приватного університету

Статтю присвячено актуальній проблемі порядку виникнення трудових відносин із головою правління новоствореного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. У статті доведено, що процедура укладання трудового договору з головою правління новоствореного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як зі специфічною категорією працівників має низку особливостей. Обґрунтовано думку про необхідність закріплення в нормах спеціального законодавства про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку правового статусу голови правління як його керівника.

**Ключові слова:** трудові правовідносини, голова правління, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, трудовий договір, працівник.

Статья посвящена актуальной проблеме порядка возникновения трудовых отношений с председателем правления вновь созданного объединения совладельцев многоквартирного дома. В статье доказано, что процедура заключения трудового договора с председателем правления вновь созданного объединения совладельцев многоквартирного дома как со специфической категорией работников имеет ряд особенностей. Обосновывается позиция о необходимости закрепления в нормах специального законодательства об объединениях совладельцев многоквартирного дома правового статуса председателя правления как его руководителя.

**Ключевые слова:** трудовые правоотношения, председатель правления, объединения совладельцев многоквартирного дома, трудовой договор, работник.

The article deals with the actual problem of a procedure for formation of employment relationship with a chairman of the board of a newly created condominium. The article argues that the procedure for concluding an employment contract with a chairman of the board of a newly created condominium as with a specific category of employees has several characteristics. The position on the necessity of fixing in the norms of the specific legislation on condominiums the legal status of a chairman of the board as its head is substantiated.

**Key words:** employment relationship, chairman of board, condominiums, employment contract, employee.

**Постановка проблеми.** Одним з основних завдань реалізації реформи житлових відносин в Україні стало впровадження нових форм управління житловим фондом, зокрема і шляхом створення власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирних будинків об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ). У процесі створення та функціонування ОСББ виникає безліч проблем, серед яких пов'язані з упорядкуванням трудових відносин в об'єднанні взагалі та з головою правління новоствореного ОСББ зокрема. Це зумовлено недосконалістю трудового законодавства Укра-

їни та спеціального законодавства про ОСББ, а також неврегульованістю зазначених відносин на рівні локальних актів ОСББ. Тому актуальність зазначеної теми не викликає сумнівів, а отже, потребує наукового дослідження, яке може бути корисним як для подальшого наукового розроблення цієї багатоаспектної проблеми, так і для використання в практичній діяльності ОСББ.

**Стан опрацювання.** В Україні питання виникнення трудових відносин за участю голови правління новоствореного ОСББ ніхто не досліджував. Проте в науковій літературі порушуються проблеми правового регулювання

трудоу відносин із такою специфічною категорією працівників, як керівники підприємств, установ і організацій, що і стало підґрунтям у дослідженні зазначеної теми статті. Це праці Ю.В. Ісаєва, В.Л. Костюка, Н.М. Лукашева, К.А. Малиновської, Д.В. Могили, С.М. Прилипка, А.М. Слюсара, О.М. Ярошенка й інших.

**Метою статті** є дослідження особливостей порядку виникнення трудових правовідносин із головою правління новоствореного ОСББ і обґрунтування необхідності закріплення в нормах спеціального законодавства про ОСББ правового статусу голови правління ОСББ як керівника ОСББ, зокрема і в трудових відносинах.

**Вклад основного матеріалу.** ОСББ, відповідно до норм спеціального Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі – ЗУ «Про ОСББ») [1], є юридичною особою, яка створюється власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна й управління, утримання і використання спільного майна. Серед прав об'єднання, які визначені ст. 16 ЗУ «Про ОСББ», є право утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність. Серед таких органів управління варто виокремити правління, яке, відповідно до положень абз. 3 ч. 9 ст. 10 ЗУ «Про ОСББ», обирається на загальних зборах співвласників для керівництва поточною діяльністю об'єднання (виділено автором – Т. Д.), і є його виконавчим органом. Щодо правового статусу голови об'єднання ОСББ варто зауважити, що він не визначений нормами цього спеціального Закону. Навіть більше, термін «голова правління» вживається лише один раз у контексті закріплення виключної компетенції загальних зборів співвласників визначати «розмір матеріального та іншого заохочення голови та членів правління».

Оскільки правління ОСББ виконує роль керівництва поточною діяльністю ОСББ, то відповідно і на голову, який, на підставі п. 16 Типового статуту ОСББ [2], обирається правлінням серед його членів, покладаються керівні повноваження. Голова очолює керівництво поточною діяльністю ОСББ, а його повноваження відокремлюються від тих, що належать до компетенції правління. Тому можна говорити про особливий правовий статус голови правління ОСББ і про його особливу роль у корпоративних відносинах ОСББ як юридичної особи. На зазначеному особливий правовий статус голови правління ОСББ не закінчується, а це є правовою підставою для виникнення інших правовідносин із цим суб'єктом – трудових. Спробуємо розібратися в цьому питанні.

Питання щодо врегулювання трудових відносин із такою особливою категорією працівників, як керівники юридичної особи, жодним нормативно-правовим актом не врегульовано. У Кодексі законів про працю (далі – КЗпП) [3] термін «керівник» вживається фрагментарно, в окремих розрізних нормах, наприклад, у ч. 5 ст. 24; п. п. 1–11 ч. 1 ст. 41; абз. 8 ч. 1 ст. 431; ст. 45; ч. 4 ст. 67; п. 2 ст. 133; п. 9 ст. 134 та деяких інших. Більшість науковців, які досліджують проблеми трудових відносин із керівниками юридичних осіб, однак наголошують на тому, що вкрай необхідно закріпити нормами базового нормативно-правового акта в системі трудового законодавства – КЗпП у частині укладання трудового договору з окремими категоріями працівників окремі положення про трудовий договір із керівниками юридичних осіб, і з такою позицією, безсумнівно, варто погодитися.

Немає однозначної позиції й у спеціальному законодавстві про ОСББ щодо правового статусу голови правління ОСББ. Жодна спеціальна норма не визначає, на яких засадах повинен виконувати голова правління свої повноваження. Конструкція вже згаданого положення спеціального ЗУ «Про ОСББ» про те, що загальні збори співвласників можуть визначати розмір матеріального й

іншого заохочення голови правління, дає підстави зробити висновок про можливість виконання повноважень голови правління ОСББ на оплатній основі, а отже – йдеться про трудові відносини з головою правління як категорією працівників.

Питання врегулювання трудових правовідносин із головою правління новоствореного ОСББ має подвійну юридичну прописку. По-перше, оскільки голова правління може бути учасником трудових відносин як працівник, то з ним повинен бути укладений трудовий договір, що автоматично стає предметом регулювання трудового законодавства, адже в КЗпП визначено, що трудовий договір укладається з будь-якими працівниками. По-друге, хоча спеціальним ЗУ «Про ОСББ» прямо і не передбачено норми про укладання трудового договору з головою правління (що дає підстави для неоднозначного їх трактування та застосування на практиці в процесі діяльності ОСББ), проте, хоча й опосередковано, вони все ж таки мають місце в спеціальному законодавстві про ОСББ.

Виникає проблема й у врегулюванні порядку укладання трудового договору з головою, його форми, змісту тощо. Правова неврегульованість може викликати проблеми практичного характеру, особливо через недосвідченість співвласників багатоквартирного будинку в питаннях створення ОСББ і організації його діяльності. На нашу думку, варто в ЗУ «Про ОСББ» чітко прописати правовий статус голови правління як керівника ОСББ взагалі та в трудових відносинах зокрема. У законодавчій практиці є приклад закріплення такого статусу керівників юридичних осіб, зокрема у сфері діяльності суб'єктів господарювання. Так, наприклад, ч. 3 ст. 48 Закону України «Про господарські товариства» [4] прямо передбачена норма про те, що головою та членом правління може бути особа, яка перебуває з товариством у трудових відносинах. У Господарському кодексі України (ч. 4 ст. 65) [5] передбачено положення про укладання контракту з керівниками підприємств недержавної форми власності. Закон України «Про акціонерні товариства» (ч. 5 ст. 58) [6] передбачає регулювання прав та обов'язків членів виконавчого органу саме трудовим договором.

В юридичній літературі зазначається, що особливий правовий статус керівника юридичної особи передбачає особливий порядок укладання трудових правовідносин із таким працівником [7, с. 410]. Варто зазначити, що процедура укладання трудового договору з головою правління новоствореного ОСББ має також низку особливостей.

Насамперед важливим є питання про те, на якому етапі діяльності ОСББ голова правління новоствореного ОСББ повинен обиратися (призначатися) та приступати до виконання своїх повноважень. На наше переконання, обрання голови як члена правління новоствореного ОСББ повинно здійснюватися співвласниками багатоквартирного будинку на етапі установчих зборів. Це зумовлюється тим, що ОСББ як юридична особа на цьому етапі юридично не існує, адже законодавство визначає, що ОСББ вважається утвореним зі дня його державної реєстрації (ч. 14 ст. 6 ЗУ «Про ОСББ»). Наступним етапом є реєстрація в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (далі – ЄДР), у межах якої, згідно із ч. 2 ст. 9 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» [8], вносяться й відомості про особу, яка уповноважена представляти юридичну особу в правовідносинах із третіми особами. Такою особою в ОСББ є саме голова правління. Ще раз наголосимо на тому, що відомості про таку особу бажано надати на етапі державної реєстрації, адже потім за кожну зміну, внесену до реєстраційних документів, треба додатково витратити кошти ОСББ.

Проте виникає проблема, пов'язана з тим, що спеціальним ЗУ «Про ОСББ» не передбачено обрання установчи-

ми чи загальними зборами голови правління, це є прерогативою правління. Але це не означає, що голову правління новоствореного ОСББ не можуть обирати на установчих зборах, якщо це буде передбачено статутом ОСББ і вине-сено на порядок денний.

Обрання голови правління на установчих чи загальних зборах ОСББ або на зборах правління створює юридичні підстави для набуття особою статусу голови правління, проте це не означає для цієї особи автоматичного набуття статусу працівника ОСББ, а отже – виплати цій особі винагороди. Для цього повинен бути пройдений окремий порядок набуття такою особою статусу працівника новоствореного ОСББ як голови правління.

Оскільки спеціальним ЗУ «Про ОСББ» не передбачено прямої норми про виконання функцій голови правління як керівника ОСББ за трудовим договором, то це дає підстави говорити про можливість виконання його повноважень на інших умовах, наприклад, на громадських засадах або на підставі цивільно-правової угоди. У статті ми розглянемо особливості виконання повноважень голови правління новоствореного ОСББ на підставі трудового договору.

Відповідно до норм КЗпП, трудовий договір укладається зі всіма працівниками. Якщо буде ухвалене рішення про виконання головою правління ОСББ повноважень на оплатній основі, то з ним повинен бути укладений трудовий договір, належно оформлений на підставі положень трудового законодавства. У ч. 3 ст. 24 КЗпП зазначено, що працівник не може бути допущений до роботи без укладення трудового договору, оформленого наказом чи розпорядженням власника або уповноваженого ним органу, та повідомлення центрального органу виконавчої влади з питань забезпечення формування та реалізації державної політики з адміністрування єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування про прийняття працівника на роботу в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

У даному разв постає питання про правову процедуру оформлення трудових відносин із головою новоствореного ОСББ. Оскільки за Типовим статутом ОСББ, уповноваженим наймати на роботу працівників в об'єднання та звільняти їх є голова правління ОСББ, то він у цих трудових відносинах виконує роль роботодавця. Проте ані в трудовому законодавстві, ані в спеціальному законодавстві про ОСББ не передбачено процедури укладання трудового договору із самим головою правління в новоствореному ОСББ, що створює проблеми у функціонуванні новоствореного ОСББ і його органів правління.

Голова правління новоствореного ОСББ у двосторонніх трудових відносинах одночасно не може представляти дві сторони – і працівника, і роботодавця, а отже, не може сам себе прийняти на роботу. Проте, як було зазначено, за загальними правилами укладання трудового договору (ч. 3 ст. 24 КЗпП), працівник не може бути допущений до роботи: по-перше, без укладення трудового договору, оформленого наказом чи розпорядженням власника або уповноваженого ним органу; по-друге, без повідомлення центрального органу виконавчої влади з питань забезпечення формування та реалізації державної політики з адміністрування єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування про прийняття працівника на роботу в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Обов'язкове дотримання цих правил повинно бути й під час укладання трудового договору з таким працівником, як голова правління в новоствореному ОСББ.

Що стосується першої вимоги правил укладання трудового договору з головою правління в новоствореному ОСББ, то варто зазначити таке. Керуючись ст. 24 КЗпП та п. 16 Типового статуту ОСББ, голова правління новоствореного ОСББ після прийняття його установчими (чи загальними) зборами як члена правління, рішення установчих (чи загальних) зборів або рішення правління про

обрання його головою правління ОСББ, загальних зборів про умови оплати праці голови правління, останній повинен видати наказ про те, що він стає до виконання повноважень голови правління. Також виникає питання про форму укладання трудового договору з головою правління новоствореного ОСББ. Спеціальне законодавство про ОСББ взагалі не передбачає чіткої норми про укладання з головою правління трудового договору, не говорячи вже про його спеціальний порядок і форму трудового договору. Хоча, як уже було підкреслено, у господарському законодавстві України щодо окремих суб'єктів господарювання такі норми прописані (наприклад, у ст. 58 Закону України «Про акціонерні товариства»). Отже, керуючись нормами КЗпП, з головою правління ОСББ може бути укладений як усний трудовий договір, так і письмовий (зокрема і контракт, якщо це буде передбачено рішенням загальних зборів).

Щодо другої законодавчої вимоги правил укладання трудового договору з головою правління в новоствореному ОСББ варто зазначити таке. Порядок повідомлення Державній фіскальній службі та її територіальним органам про прийняття працівника на роботу визначено постановою Кабінету Міністрів України від 17 червня 2015 р. № 413 [9] і є обов'язковим для всіх категорій працівників, зокрема й для голови правління новоствореного ОСББ. За цим Порядком, повідомлення подається власником підприємства, установи, організації або уповноваженим ним органом (особою) або фізичною особою до початку роботи працівника за укладеним трудовим договором за певною формою до територіальних органів Державної фіскальної служби України за місцем обліку його як платника єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування. Щодо інших працівників ОСББ проблем не виникає – від імені ОСББ ці відомості подає голова правління як уповноважена особа. Питання постає про те, хто подає відомості в разі прийняття на роботу самого голови правління новоствореного ОСББ? На наш погляд, щоб уникнути можливих проблем, бажано, як вже зазначалося, голову правління ОСББ зафіксувати в реєстраційних документах як особу, що обрана й уповноважена представляти ОСББ у правовідносинах із третіми особами. Тоді сам голова правління має право подавати таке повідомлення.

Отже, голова правління новоствореного ОСББ може стати учасником трудових відносин і почати виконувати свої повноваження за трудовим договором як працівник лише після того, як буде учасником корпоративних відносин і пройде певні їх етапи. По-перше, голова правління ОСББ повинен бути власником (співвласником) квартири і/чи нежитлових приміщень. По-друге, він повинен бути обраний як член правління на загальних зборах ОСББ із числа власників (співвласників). По-третє, він повинен бути обраним головою або на установчих (чи загальних) зборах ОСББ, або на засіданні правління ОСББ. По-четверте, умови виконання його повноважень та умови оплати його праці повинні бути закріплені рішенням загальних зборів. По-п'яте, з головою правління ОСББ повинен бути укладений трудовий договір (усний чи письмовий). По-шосте, обраний голова правління ОСББ повинен видати наказ про вступ на посаду голови правління ОСББ. По-сьоме, територіальні органи Державної фіскальної служби України мають отримати повідомлення про прийняття голови правління ОСББ на роботу.

**Висновки.** Підсумовуючи вищезазначене, варто підкреслити, що проаналізовані проблеми виникнення трудових відносин із головою правління новоствореного ОСББ не є винятковими, вони багатогранні. Так, потребують подальшого наукового дослідження й інші питання в межах заявленої теми, це, зокрема, питання про: роботу на умовах основного місця роботи чи за сумісництвом; працю голови правління ОСББ, якщо ця особа є іноземцем чи особою без громадянства, та інші. Також є багато проблем, пов'язаних не тільки з етапом виникнення трудових

відносин з головою правління новоствореного ОСББ, а й на етапі їх припинення, що також потребує ґрунтовного дослідження для того, щоб на практиці уникнути помилок або їх мінімізувати в процесі функціонування ОСББ.

Отже, трудові відносини з головою правління новоствореного ОСББ мають специфічні особливості, головними з яких є такі: 1) вони мають похідну природу виникнення від корпоративних відносин; 2) характеризуються

особливою процедурою виникнення; 3) регулюються як нормами трудового законодавства, так і спеціального законодавства про ОСББ, а також локальними актами ОСББ; 4) учасник цих відносин – голова правління ОСББ – має особливий статус суб'єкта трудових відносин у системі організації суспільної праці, адже він одночасно виконує функцію роботодавця щодо інших працівників ОСББ, сам може бути працівником ОСББ як його керівник та ін.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866–III (зі змінами та доповненнями) / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 10. Ст. 78.
2. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя: наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 р. № 141 у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 26 травня 2017 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03>.
3. Кодекс законів про працю: Закон України від 10 грудня 1971 р. № 322–VIII (зі змінами та доповненнями). URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/322-08>.
4. Про господарські товариства: Закон України від 19 вересня 1991 р. № 1576–XII (зі змінами та доповненнями). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1576-12>.
5. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436–IV (зі змінами та доповненнями). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
6. Про акціонерні товариства: Закон України від 17 вересня 2008 р. № 514–VI (зі змінами та доповненнями). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/514-17>.
7. Ісаєв Ю.В. Щодо правового статусу керівника підприємства, установи, організації. Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. пр. Вип. 63. 2012. С. 406–411. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdr\\_2012\\_63\\_62](http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdr_2012_63_62).
8. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: Закон України від 15 травня 2003 р. № 755–IV (зі змінами та доповненнями). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/755-15>.
9. Про порядок повідомлення Державній фіскальній службі та її територіальним органам про прийняття працівника на роботу: постановою Кабінету Міністрів України від 17 червня 2015 р. № 413. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/413-2015-%D0%BF>.