

*І. П. Івашова, асистент кафедри цивільно-правових дисциплін та банківського права
ДВНЗ “Українська академія банківської справи Національного банку України”,
здобувач Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України*

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ В КОНДОМІНІУМАХ

У статті досліджується питання визначення поняття “кондомініум”, деякі аспекти правового регулювання спільної власності співвласників багатоквартирних будинків, питання використання та управління такою власністю.

Ключові слова: кондомініум, спільна сумісна та спільна часткова власність, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Постановка проблеми. Управління та утримання приватного житлового фонду є актуальною соціально-правовою проблемою сьогодення. Активно дискутуються питання доцільності створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), а також позитивні та негативні аспекти їх діяльності стосовно власників житла.

В Україні поняття кондомініуму законодавчо не визначено. У зв'язку з цим немає єдиного підходу до розуміння цього явища. Так, одні автори вважають кондомініуми однією з форм права власності [1, с. 8], інші визначають їх як суб'єктів цивільних правовідносин – юридичних осіб [2, с. 398; 3, с. 15], треті відносять кондомініуми до об'єктів нерухомості [4, с. 113; 5, с. 64]. Термін “кондомініум” походить з римського права і означає сумісне володіння та користування майном кількома власниками. В США та Канаді під кондомініумом розуміється елітний вид житла, а точніше житлового комплексу з розташованими на його території басейнами, спортивними майданчиками, терасами, спа-центрами, що знаходяться у спільній власності всіх власників такого житла. В Росії, з прийняттям законів РФ “Об основах федеральной жилищной политики” 1992 р. та “О товариществах собственников жилья” 1996 р., законодавчо було закріплено зміст терміна “кондомініум”, під яким розуміється “єдиний комплекс нерухомого майна, який включає в себе земельну ділянку в установлених межах і розміщені на вказаній ділянці жилий будинок, інші об'єкти нерухомості і в якому окремі призначені для жилих та інших цілей частини (приміщення) знаходяться у приватній, державній, муніципальній та інших формах власності, а інші частини (спільне майно)

знаходяться у спільній частковій власності” (пер. авт.) [6]. Законом України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” [7] дано визначення житлового комплексу як єдиного комплексу нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою у встановлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс. В українській науковій та періодичній літературі, а також у правозастосовній діяльності найчастіше зустрічається розуміння кондомініуму як об'єкта нерухомості, цілісного житлового комплексу, але дуже часто цей термін ототожнюють з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), що не зовсім відповідає дійсності.

Аналіз останніх досліджень. Дослідженню питань правового статусу багатоквартирних будинків та правового режиму спільного майна співвласників квартир в цих будинках присвячено чимало наукових праць як вітчизняних, так і російських науковців. Так, у Росії цим питанням присвячено праці В. В. Вітрянського, В. П. Крашенинникова, Д. Б. Савельєва, Є. О. Суханова та інших. В Україні дослідженням цих же питань займалися М. К. Галянтич, І. В. Жилінкова, І. М. Кучеренко, І. В. Спасибо-Фатеєва та ін.

Невирішені раніше частини проблеми. Досить активно сьогодні обговорюється доцільність створення ОСББ як у засобах масової інформації, так і в наукових колах. Визначаються проблеми створення та діяльності ОСББ, а також проблеми утримання приватного житлового фонду. В той же час у масовій свідомості ще не закріпилися поняття “кондомініум”, “спільна сумісна власність

співвласників багатоквартирних будинків”, “використання та утримання спільного майна”. Виникнення непорозумінь в правозастосовній діяльності викликає необхідність дослідження правового режиму майна співвласників кондомініумів.

Метою даної статті є дослідження цивільно-правового регулювання здійснення права спільної власності співвласниками квартир в багатоквартирних будинках, а також особливостей правового режиму майна, що знаходиться у спільній власності.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ст. 382 Цивільного кодексу України, набуваючи право власності на квартиру – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного проживання, власнику квартири в дво- або багатопверховому житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку [8]. Правовий режим майна, що складає спільну власність власників кондомініуму, регулюється також законами України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, “Про приватизацію державного житлового фонду” [9], а також Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства “Про затвердження Типового статуту об’єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя” [10].

Отже, з чого складається спільне майно співвласників кондомініуму і який правовий режим його використання? Відповідно до ст. 19 Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно – це неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, яке перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку і не підлягає відчуженню. Загальне майно – частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об’єднання

(комори, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо), що перебувають у спільній частковій власності, і законодавцем не вказана неможливість їх відчуження. Отже, допоміжні приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку, можуть знаходитись як у спільній сумісній, так і у спільній частковій власності залежно від цільового призначення цих приміщень. Як відзначив Ю. Ходико, “головною особливістю кондомініуму, що відрізняє останній від інших житлових будинків, є поєднання правового режиму власника квартири та спільної власності на інше майно, що входить до кондомініуму. Квартира у багатоквартирному будинку та частка у спільному майні визначається єдиним об’єктом” [4, 114]. Враховуючи, що допоміжні приміщення призначені для обслуговування житлових та нежитлових приміщень кондомініуму, та те, що право на допоміжне приміщення йде за правом на житлове приміщення, слід погодитись з думкою П. В. Крашенинникова про те, що квартира є головною річчю, а майно, що забезпечує експлуатацію квартир – допоміжні приміщення (спільне майно), є приналежністю головної речі [11, с. 219].

Цивільно-правові засади здійснення права власності (ст. 319 ЦК) проголошують принципи, за якими власник має не лише право щодо вільного користування та розпорядження належним йому майном, а також зобов’язаний здійснювати витрати по утриманню своєї власності. Для здійснення своїх повноважень співвласники кондомініуму можуть створити юридичну особу – об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, метою якого є сприяння використанню власниками загального та неподільного майна, а також управління та утримання кондомініуму, або не створювати юридичну особу, а укласти відповідні договори з утримання або використання робіт, ремонту спільного майна тощо. Такі договори укладаються з управителем – юридичною особою, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу та забезпечує його належну експлуатацію, або з житлово-експлуатаційною організацією. Слід відмітити, що створення об’єднання співвласників ніяким чином не впливає на режим спільної власності та на правомочності співвласників щодо використання та утримання спільного майна. Як зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, “немає залежності статусу приміщення від створення об’єднання, оскільки наявність такої юридичної особи жодним чином не

впливає на об'єкт – житловий будинок з усіма приміщеннями, розташованими в ньому” [12, с. 95]. Так само вирішено це питання і в Рішенні Конституційного Суду від 02.03.2004, справа № 1-2/2004 (справа про права співвласників на допоміжні приміщення) [13], в якому зазначається, що допоміжні приміщення (підвали, сараї, комори, горища, колясочні і т.ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього. Але за відсутності самоорганізації співвласників, та відмови від створення юридичної особи – об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, власники квартир в кондомініумі залишаються лише користувачами і утримувачами спільного майна, та позбавляються можливості здійснювати управління цим майном. Так, наприклад, коли член об'єднання співвласників добровільно виходить з об'єднання, або його виключено за рішенням загальних зборів, він зобов'язаний укласти договір про утримання спільного майна та сплачувати кошти на утримання залежно від його частки в цьому майні, але позбавляється права приймати рішення на загальних зборах стосовно основних напрямків утримання та управління кондомініумом. Це, зокрема питання, що віднесені до компетенції загальних зборів (ст. 10 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”), а саме прийняття рішення про реконструкцію та ремонт будинку або про зведення господарських споруд; визначення обмежень на користування об'єктами, які перебувають у спільній власності об'єднання; прийняття рішень про передачу в оренду об'єктів, які перебувають у спільній власності членів об'єднання, фізичним і юридичним особам тощо. Відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” із змінами від 09.11.2011 власники квартир багатоквартирних будинків та житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитка. Допоміжні приміщення (комори, сараї і т. ін.)

передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають. Саме доповнення цієї статті останнім реченням викликало неоднозначне тлумачення та правозастосування цієї норми. Так, виходячи з буквального розуміння даної норми, слід зробити висновки, що у разі набуття права власності на квартиру на підставі цивільно-правових угод об'єктом власності є лише квартира, а право спільної власності на допоміжні приміщення належить лише особам, які набули його шляхом приватизації квартир. У зв'язку з цим були надані офіційні тлумачення з приводу застосування цієї норми у Рішенні Конституційного Суду від 09.11.2011, справа № 1-22/2011[14], в якому зазначено, що власники квартир дво- або багатоквартирних житлових будинків та житлових приміщень у гуртожитку, незалежно від підстав набуття права власності на такі квартири, житлові приміщення, є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою. Так само вирішується питання і з квартиронаймачами неприватизованих квартир, які не набули права власності на квартири, але відповідно до Рішення Конституційного Суду від 02.03.2004 є співвласниками допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир. Питання щодо згоди співвласників допоміжних приміщень на надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках, на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень (оренда тощо) вирішується відповідно до законів України, які визначають правовий режим власності. Відповідно до ст. 360 ЦК України утримання майна, яке є спільною частковою власністю, здійснюється співвласниками відповідно до своєї частки у праві спільної часткової власності. Також співвласник має самостійно розпоряджатися своєю часткою у праві спільної часткової власності. Що ж до спільної сумісної власності, то розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх власників, і у разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників (ч. 2 ст. 369 ЦК України). Якщо це подружжя чи сім'я, такий спосіб розпорядження майном можливий, а якщо це багатоквартирний будинок з сотнями власників, то режим спільної сумісної власності є цілком невиправданим. Тому більшість авторів вважають найбільш прийнятним правовим режимом для спільного майна співвласників в

кондомініумі режим спільної часткової власності [15, с. 376; 4, с.116]. При вирішенні питання про надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках необхідно визначати яке це допоміжне приміщення, до якого майна воно належить – загального чи неподільного, де воно розташоване і чи забезпечує воно інтереси однієї особи або декількох осіб. Так, наприклад, якщо мансарда розташована над квартирою на останньому поверсі житлового будинку, то за відсутності заперечень з боку інших співвласників, вона може перейти у приватну власність власника квартири, над якою вона існує.

На сьогодні актуальним питанням є співвідношення використання допоміжних приміщень, а також інших нежитлових приміщень, які можуть перебувати у приватній власності фізичних та юридичних осіб, або передані в оренду органам місцевого самоврядування. До нежитлових приміщень Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирних будинків” відносить приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не входить до житлового фонду і є самостійним об’єктом цивільно-правових угод. При виникненні конфліктних ситуацій щодо належності нежитлових приміщень, які передані в оренду органам місцевого самоврядування, до спільного майна співвласників кондомініуму, необхідно виходити із того, чи є ці приміщення допоміжними, чи знаходиться в них технічне обладнання будинку, без доступу до якого експлуатація житлового будинку неможлива, чи використовувались приміщення для експлуатації будинку [16].

Висновки. Для усунення непорозумінь як в наукових, так і в правозастосовних сферах доцільно закріпити на законодавчому рівні поняття кондомініуму, яке можна визначити як житловий комплекс, житлові та нежитлові приміщення якого знаходяться в приватній, комунальній, або державній власності, а інше майно становить спільну власність співвласників квартир багатоквартирного будинку та має спеціальний правовий режим використання, управління та утримання. До особливостей правового режиму використання спільного майна в кондомініумі слід віднести те, що право спільної власності на допоміжні приміщення виникає незалежно від підстав виникнення права власності на квартиру, а також незалежно від наявності самого права власності (маються на увазі квартиронаймачі неприватизованих квартир). При вирішенні питань щодо здійснення права користування та управління

(розпорядження) спільним майном необхідно дотримуватись цільового призначення цього майна за для уникнення порушення прав інших співвласників.

Список літератури

1. Кукса В. П. Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків – основа реформування житлового права [Текст] / В. П. Кукса, Г. І. Онищук, М. В. Рудь та ін. – К. : Укрлітопис, 1996.
2. Галянтич М. К. Житлове право України [Текст] : навч. посіб. / М. К. Галянтич. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.
3. Гнатюк А. Несколько слов о кондоминиумах в Украине [Текст] / А. Гнатюк // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 12. – С. 15–17.
4. Ходико Ю. Багатоквартирний житловий будинок (кондомініум) : особливості правового режиму [Текст] / Ю. Ходико // Підприємництво, господарство і право. – 2010. – № 8. – С. 113–116.
5. Демченко О. Правовий режим житлового комплексу та його складових [Текст] / О. Демченко // Юридична Україна. – 2010. – № 2. – С. 63–67.
6. <http://housing.mos.ru/dmg?show&nd=9003426&prevDoc=9040920> [Електронний ресурс].
7. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [Текст] : закон України від 29.11.2001 № 2866-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10, ст. 78.
8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>.
9. Про приватизацію державного житлового фонду [Текст] : закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36, ст. 524.
10. 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 27.08.2003 № 141 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>.
11. Крашенинников П. В. Жилищное право [Текст] / П. В. Крашенинников. – М., 2005. – 317 с.
12. Спасибо-Фатеева И. В. Право собственности на вспомогательные помещения в жилых домах: украинская действительность [Текст] / И. В. Спасибо-Фатеева // Гражданское законодательство. – Вып. 30. – Алматы, 2008. – С. 84–97.
13. Рішення Конституційного Суду від 02.03.2004, справа № 1-2/2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>.
14. Рішення Конституційного Суду від 09.11.2011 справа № 1-22/2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>.
15. Кучеренко І. М. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку [Текст] / І. М. Кучеренко // Держава і право : зб. наук. пр. – (Серія “Юридичні і політичні науки”). – Вип 36. – К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корещького НАН України, 2007. – 664 с.
16. Ухвала Верховного Суду України від 28 травня 2008 року по справі № 6-6428 св07 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

Отримано 07.02.2012

Аннотация

В статье исследуются вопросы определения понятия “кондоминиум”, некоторые аспекты правового регулирования совместной собственности совладельцев многоквартирных домов, вопросы использования и управления такой собственностью.

Summary

The article is sanctified to research of determination of the condominium and the analysis of civil regulation of the condominium accommodation.