

УДК 347.238

**Проблеми правового статусу майна співвласників
багатоквартирного будинку**

Браславець Ю.Ю.
старший викладач

кафедри правового регулювання економіки
Харківського національного економічного університету
Імені Семена Кузнеця

З моменту проголошення незалежності України відбувається становлення приватноправових засад у житловій сфері, перехід до отримання та користування майном. Глава 28 ЦК України визначає право власності на житло і у ст. 385 ЦК України передбачає право громадян на вільний вибір способів користування житлом та спільним майном багатоквартирного житлового будинку на підставі норм цивільного законодавства. Чинне законодавство встановлює специфіку та особливості здійснення права спільної власності у багатоквартирному будинку, права власності на квартиру, користування та спільне утримання загальним майном співвласників житла [1].

У зв'язку з цим виникає дуже важливе питання стосовно того, яке майно належить власникам житлових приміщень на праві спільної власності. Інститут спільної власності, закріплений в ЦК України, визначає правовий режим майна, що перебуває у спільній власності юридичних, фізичних осіб, у тому числі й держави, при цьому співвласникам забезпечуються однакові умови для здійснення своїх прав. Виходячи з цього будинок або його частина є об'єктом права спільної власності учасників цивільних правовідносин, які однаково вільно володіють, користуються та розпоряджаються цим майном, якщо це не порушує прав та інтересів як окремих громадян, так і суспільства в цілому [2]. Особливість спільного майна у багатоквартирних будинках полягає в тому, що це – спільна сумісна власність. Її об'єкти не можна подрібнити на частки, а ці частки – виділити в натурі. Усі співвласники мають обов'язок спільно здійснювати заходи щодо збереження та утримання спільного майна та мусять визначити і домовитися, яким чином здійснюватиметься володіння та користування спільним майном (самостійно або через доручення стороннім особам) [3].

Правовим регулюванням відносин спільної сумісної власності в Україні визначаються особливості здійснення прав власників виходячи з її правового режиму. Ці особливості полягають у різних формах реалізації відповідного права: при спільній сумісній власності – шляхом взаємного волевиявлення усіх співвласників, при спільній частковій власності – лише за волею власника відповідної частки, виділеної в натурі з майна, що є у спільній сумісній власності.

Легальне визначення спільного майна багатоквартирного будинку закріплено у п. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», відповідно до якого,

спільне майно багатоквартирного будинку – приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія [4].

Крім того, відповідно до ч. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» 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 гуртожитках [5].

Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають. Прете, не дивлячись на те, що законодавцем чітко визначено спільне майно багатоквартирного будинку, співвласники багатоквартирних будинків не відчують себе власниками допоміжних приміщень, оскільки чинне законодавство не визначає багатоквартирний будинок як об'єкт права власності.

Вказана норма стала суперечливою, оскільки суди по різному застосовували її положення. Це призвело до звернення до Конституційного суду України. На допоміжні приміщення багатоквартирного будинку поширюється правовий режим як спільної сумісної, так і спільної часткової власності, який передбачає особливий порядок здійснення правомочностей власника щодо володіння, користування і розпорядження. При цьому в законодавчому порядку не виокремлюються суб'єкти права спільної власності залежно від підстав набуття права власності на квартиру.

Суд вирішив, що в аспекті конституційного звернення положення п. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року № 2482-XII зі змінами необхідно розуміти так, 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 [4]. Таким чином, співвласникам багатоквартирного будинку належать під'їзди, ліфти, підвали, горища, дахи, огорожувальні несучі конструкції, парапети, перила, інженерні системи, механічне, електричне, санітарно-технічне та інше обладнання, а також, що є особливо важливим –

земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок. Щодо останньої, то залишається спірним питанням про визначення меж земельної ділянки та прибудинкової території.

Як бачимо, складність правової конструкції щодо спільної власності на загальне та неподільне майно об'єднання співвласників багатоквартирних будинків досить значна. Закріплення на законодавчому рівні права спільної власності на загальні та неподільні елементи будинку потребує адекватної реалізації усіма власниками права на управління нею. Необхідно, на законодавчому рівні, визначити особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління за умови здійснення на принципах рівності прав усіх співвласників.

Список використаної літератури

1. Балюк Юлія. Право спільної власності у багатоквартирному будинку // Бريدична Україна. – 2015. - №1. – ст. 53-58
2. Литовченко Л. А., Тропіна О. М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як суб'єкт цивільних правовідносин // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. – 2010. - № 3. - С. 137
3. Єфіменко І. А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом / І. А. Єфіменко // Вісник Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого. – 2010. - № 3. – С. 104-112.
4. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. за № 2482-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. - № 36. - Ст.524.
5. Справа за конституційним зверненням громадянина Гуляка Володимира Олександровича щодо офіційного тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» : рішення.

Науковий керівник
к.ю.н., проф.

Сергієнко В.В.

Ст. викладач кафедри
правового регулювання економіки

Браславець Ю.Ю.