

МОДЕЛІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА БАГАТОКВАРТИРНИЙ БУДИНОК

Аврамова О. Є.

Багатоквартирний будинок - складна категорія за правовою, технічною, економічною характеристикою, оскільки його елементи можуть мати неоднакові правові режими, технічні (технологічні) особливості, власну систему розрахунків вартості, експлуатації та амортизації. Правові проблеми, що виникають з приводу цієї дефініції, пов'язані з тим, що чинне законодавство України не встановлює тлумачення "багатоквартирного будинку" та правові режими його елементів. Вказана ситуація породжує дискусію навколо цих доктринальних позицій, що потребує розв'язання для розробки рекомендацій, які можуть бути застосовані в практичній діяльності.

У юридичній науці окремі питання правового регулювання відносин спільної власності, правового режиму, правомочностей власника й управління багатоквартирним будинком розглядалися у працях: М.І. Брагінського, А.Б. Венгерова, В.В. Вітрянського, М.К. Галянтича, Д.М. Генкіна, Б.М. Гонгало, Д.П. Гордєєва, С.П. Грішавєва, Н.В. Зімелевої, О.С. Іоффе, В.П. Камишанського, П.В. Крашеннінникова, С.А. Кудіної, В.М. Литовкіна, Н.М. Мантул, Є.О. Мічуріна, С.С. Мирзи, М.М. Пахомової, С.Г. Певницький, В.А. Рібакова, А.Я. Риженкова, О.Н. Садикова, Є.О. Суханова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Є.А. Чефранової, Л.А. Юр'євої та інших науковців. Незважаючи на чисельні наукові розробки в цьому напрямку, теоретичні основи моделей права власності на багатоквартирний будинок, які надають можливість встановити співвідношення права власності на житло в багатоквартирному будинку та спільного майна, недостатньо розроблені. Це потребує проведення дослідження цього питання, а його проблематика має наукову актуальність.

Метою цієї статті є розробка й запропонування для обговорення на теоретичному рівні моделей права власності на багатоквартирний будинок на підставі дослідження визначення, структури багатоквартирного будинку, його правового режиму.

Перший закон незалежної української держави у сфері власності - Закон України "Про власність" 1991 р. - у п. 1 ст. 13 встановив, що об'єктами права приватної власності є жили будинки, квартири, дачі, садові будинки [1]. Розбудова цієї норми була здійснена в 1992 р. у Законі України "Про приватизацію державного житлового фонду" [2]. Цей нормативний акт визначив правові основи приватизації державного житлового фонду, його подальшого використання й утримання та призвів до зміни структури житлового фонду України, трактування поняття "багатоквартирного будинку", заклав моделі власності на житло в багатоквартирному будинку. У 2001 р. на рівні окремого закону (Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку") були визначені елементи багатоквартирного будинку, зокрема конструктивні елементи будинку, технічне обладнання будинку, допоміжні приміщення будинку, прибудинкова територія. Диференціація об'єктів, що входять у структуру багатоквартирного будинку, була продовжена й у Цивільному кодексі України 2003 р. Відповідно до частини другої статті 382 ЦК України власникам квартири в багатоквартирному 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 в житловому будинку. У зв'язку зі застосуванням цього нормативного акту в практичній діяльності стали виникати проблеми з приводу застосування режимів власності на структурні елементи багатоквартирного будинку. Для розв'язання виникаючих питань було ухвалено Рішення Конституційного Суду України "У справі за конституційним зверненням громадянина Гуляка Володимира Олександровича щодо офіційного тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" № 14-рп/2011 від 09.11.2011 р. [3]. Це рішення встановило правовий режим спільного майна багатоквартирного будинку.

Варто звернути увагу на той факт, що при визначенні елементів багатоквартирного будинку вказані нормативні акти не встановили юридичного терміну цього складного об'єкту. При цьому багатоквартирний будинок не передбачений як об'єкт цивільних прав ані в Цивільному кодексі України, ані в Законі України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", ані в Житловому кодексі УРСР. Спроби врегулювати цей термін здійснено лише на рівні законопроектів. Визначення багатоквартирного будинку надається в проекті ЖК України як житлового будинку, що складається з трьох і більше квартир та має інженерні системи, що обслуговують більше однієї квартири. У проекті Закону України "Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо відносин власності у багатоквартирному будинку" передбачено виникнення такого об'єкту права власності як багатоквартирний будинок. У запропонованій редакції ст. 382 ЦК України міститься наступне визначення багатоквартирного будинку: "Багатоквартирним будинком є житловий будинок, що має окрему поштову адресу і в якому розташовано дві чи більше квартир. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, виділені як окремі об'єкти нерухомого майна" [4]. На підставі аналізу вказаних норм законопроектів можна відокремити наступні ознаки багатоквартирного будинку: наявність двох (трьох) і більше квартир, інженерних систем, що обслуговують більше однієї квартири, поштової адреси. Наведені ознаки загалом правильні, але вони не розкривають повністю зміст і характеристики поняття багатоквартирного будинку. Тому для визначення цього об'єкту звернемось до трактування багатоквартирного будинку, що запропоновані в юридичній науці.

С.А. Кудіна розглядає багатоквартирний будинок як будівлю, що відповідає будівельним, санітарним, технічним, протипожежним та іншим нормам, цілям проживання фізичних осіб, до складу якого входять самостійні в цивільному обороті житлові й нежитлові приміщення, що належать на праві власності громадянам, юридичним особам, РФ, суб'єктам РФ або муніципальним утворенням, та загальне майно, що перебуває в їх спільній сумісній

неподільній власності [5, 3]. У цьому визначенні автор відокремлює наступні ознаки багатоквартирного будинку: відповідність будівлі санітарно-технічним та іншим державним нормам і стандартам; у складі будинку існують житлові й нежитлові приміщення, виділені як окремі об'єкти права власності та спільне майно в режимі спільної неподільної власності.

По-іншому розглядає цей об'єкт правовідносин Н.М. Мантул. Вона пропонує встановити наступний термін: багатоквартирний будинок, як об'єкт цивільного права, представляє собою будівлю, розташовану на земельній ділянці, призначену для постійного проживання громадян, що складається не менше ніж з двох ізольованих квартир і спільного майна (конструктивних елементів, інженерних мереж і обладнання, приміщень, що не є частинами житлових / нежитлових приміщень, земельної ділянки та інше), яке належить власникам квартир на праві спільної часткової власності [6, 4]. Отже, з цього можна відокремити наступні ознаки багатоквартирного будинку: це будівля, що розташована на земельній ділянці; призначена для постійного проживання громадян; складається не менше ніж з двох ізольованих квартир і спільного майна (конструктивних елементів, інженерних мереж і обладнання, приміщень, що не є частинами житлових / нежитлових приміщень, земельної ділянки та ін.); режим спільного майна визначається правом спільної часткової власності.

Аналіз вказаних наукових позицій і законодавства дозволяє запропонувати авторське визначення багатоквартирного будинку. Багатоквартирний будинок - це складний об'єкт нерухомого майна, який включений до складу житлового фонду й відповідає санітарно-технічним та іншим державним нормам, стандартам, складається з двох і більше квартир та спільного майна (допоміжні приміщення, прибудинкова територія навколо нього, конструктивні елементи, інженерні мережі й обладнання та інше), що за своїм функціональним призначенням спрямовано для обслуговування житла (квартир, кімнат), розміщеного в ньому.

Окремо від термінологічного визначення багатоквартирного будинку виникають і інші питання, зокрема: чи є ця річ об'єктом права власності, як співвідноситься право власності на квартиру та багатоквартирний будинок, який режим власності спільного майна? Відповіді на ці питання не можуть бути однозначними, оскільки фактично виникло дві моделі побудови власності на багатоквартирний будинок. Звернемось до їх дослідження.

Як справедливо вказує В.П. Мозолін, право власності в будь-якому суспільстві функціонує в рамках певних суб'єктивних структур (моделей). Історії відомі дві основні структурні моделі права власності: спрощена та складно-структурна. Спрощена модель права власності відома з часів римського права й відповідає простому принципу - у кожній речі може бути тільки один власник. Ця модель застосовується до суб'єктів права власності, виступаючим у цивільному обороті в індивідуальній якості. При складній моделі права власності майно належить одночасно декільком особам [7, 39-42]. Зважаючи на ці доктринальні позиції, можна розглядати моделі права власності й на багатоквартирний будинок.

Перша модель - індивідуальна. Вона виникає, коли право власності на багатоквартирний будинок (на всі житлові, нежитлові приміщення, конструкції, обладнання) виникає лише в одній особі: фізичній, юридичній, територіальній громаді, державі. При цьому багатоквар-

тирний будинок функціонально призначений для задоволення житлової потреби наймачів і потреб власника в отриманні прибутку від власної нерухомості. Ця модель виникає, коли одна особа набуває право власності на всі приміщення в багатоквартирному будинку, або забудовник самостійно збудував багатоквартирний будинок з метою здачі в оренду приміщення й зареєстрував право власності на весь будинок.

Ознаками індивідуальної моделі власності на багатоквартирний будинок є: наявність одного власника на всі житлові, нежитлові приміщення, обладнання й конструкції; функціональне призначення багатоквартирного будинку полягає в задоволенні житлової потреби громадян, які користуються приміщеннями, і задоволенні потреб власника в отриманні прибутку від цього майна; багатоквартирний будинок є самостійним, цілісним об'єктом цивільних прав; об'єктом державної реєстрації буде виступати будівля загалом.

Індивідуальна модель права власності на багатоквартирний будинок була розповсюджена за часів СРСР при поширенні державного житлового фонду. Зустрічається ця модель і в сучасних європейських країнах. Наприклад, при встановленні великих податків і зборів на приватну житлову нерухомість або коли вартість житла є достатньо значною, а оренда житла є більш вигідною для громадян. Тоді природно формується державний житловий фонд (що надає можливість задовольнити потреби в соціальному житлі) і приватний житловий фонд, який складається з багатоквартирних будинків, які належать приватним власникам і призначені для постійної здачі в оренду житла.

Необхідно зауважити, що в разі реєстрації за забудовником права власності на весь багатоквартирний будинок, у подальшому забудовник не позбавляється права виділити самостійні об'єкти власності - квартири. Зміна індивідуальної моделі власності на багатоквартирний будинок можлива й при переході прав на багатоквартирний будинок до кількох осіб при спадкуванні. У такому разі будуть встановлені відносини спільної часткової власності на весь будинок, а не відносини індивідуальної власності на будівлю. Після виділення квартир як самостійних об'єктів, індивідуальна модель власності на багатоквартирний будинок перестає існувати, оскільки виникає два і більше власників у структурі власності багатоквартирного будинку.

Друга модель власності на багатоквартирний будинок є складно-структурна (колективна) модель. При встановленні цієї моделі багатоквартирний будинок не може виступати самостійним об'єктом цивільних прав, оскільки буде виступати як капітальна будівля чи об'єкт технічного, містобудівного обслуговування індивідуальних об'єктів власності - квартир. У такому разі функціональне призначення багатоквартирного будинку - це задоволення потреб у підтримці в санітарно - технічному стані житла, що розміщено в цьому будинку, зокрема квартир і кімнат. Ця модель власності полягає в тому, що існує два і більше власника на житлові й нежитлові приміщення, які користуються одними й тими ж правомочностями володіння, користування й розпорядження та, відповідно, не перебувають у підпорядкуванні один одного.

Ознаки складно-структурної моделі власності на багатоквартирний будинок наступні: наявність двох і більше власників; будинок призначений для забезпечення функціональній цілісності приміщень, розташованих в ньому; багатоквартирний будинок має правовий режим складних об'єктів.

Складно-структурна модель власності передбачає для багатоквартирного будинку правовий режим складного об'єкту цивільних прав, оскільки в цій моделі окремо встановлюється й розглядається право власності на житлові, нежитлові приміщення, спільне майно будинку. При встановленні цієї моделі окремо постає питання стосовно управління багатоквартирного будинку. Це пояснюється тим, що право власності на житлові й нежитлові приміщення здійснюється індивідуально, а право власності на спільне майно шляхом взаємного волевиявлення усіх співвласників. Тоді виникає необхідність формувати систему управління майном у багатоквартирному будинку за допомогою створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або здійснювати співпрацю з організацією управління багатоквартирним будинком.

На підставі проведеного дослідження можна зробити наступні висновки та надати рекомендації. Багатоквартирний будинок - це складний об'єкт нерухомого майна, який включений до складу житлового фонду й відповідає санітарно-технічним та іншим державним нормам, стандартам, складається з двох і більше квартир та спільного майна (допоміжні приміщення, прибудинкова територія навколо нього, конструктивні елементи, інженерні мережі й обладнання та інше), що за своїм функціональним призначенням спрямовано для обслуговування житла (квартир, кімнат), розміщеного в ньому. Моделі права власності на багатоквартирний будинок поділяються на індивідуальну та складно-структурну (колективну) модель. Вказані моделі можуть застосовуватися при розробці нормативних актів у сфері врегулювання цивільних правовідносин з приводу права власності на багатоквартирний будинок. Загалом вказана проблематика має актуальність і потребує подальшого теоретичного обґрунтування в межах юридичної та економічної науки.

Література

1. Про власність: Закон України. - [Електронний ресурс]: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/697-12>.
2. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України. - [Електронний ресурс]: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.
3. Рішення Конституційного Суду України "У справі за конституційним зверненням громадянина Гуляка Володимира Олександровича щодо офіційного тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" [Електронний ресурс]: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v014p710-11>
4. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо відносин власності у багатоквартирному будинку: Проект Закону України. - [Електронний ресурс]: http://www.minregion.gov.ua/index.php?option=com_k2&view=item&task=download&id=4297&Itemid=72&lang=uk.
5. Кудина С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: автореф. дис... канд. юрид. наук. - Волгоград, 2010.
6. Мантул Н.М. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов: автореф. дис... канд. юрид. наук. - Краснодар, 2009.
7. Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. - М., 1992. - 175 с.

*Аврамова О.Є.,
кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри
цивільно-правових дисциплін ННІПМ Харківського
національного університету внутрішніх справ
Надійшла до редакції 15.11.2012*

УДК 347.254

ВИНИКНЕННЯ ПРАВ НА КОМЕРЦІЙНЕ НАЙМЕНУВАННЯ

Басай О. В.

Одним з об'єктів права інтелектуальної власності, який отримав правову охорону в Цивільному кодексі України, є комерційне найменування. Поряд з закріпленням загальних засад охорони комерційних найменувань у Цивільному кодексі України, умови використання комерційних найменувань при здійсненні господарської діяльності визначено в Господарському кодексі України. Однак ознайомлення з положеннями вказаних нормативних актів свідчить про наявність певних неузгодженостей, що може призводити до неоднозначного застосування положень законодавства на практиці. Крім того, у законодавстві відсутнє визначення комерційного найменування й вимог до його структури. У зв'язку з цим виникають складнощі щодо розмежування комерційного найменування та найменування юридичної особи, яке не передбачено в переліку об'єктів права інтелектуальної власності, а також відмежування комерційного найменування від інших засобів індивідуалізації учасників цивільного обігу, товарів, робіт і послуг.

Визначення підстав набуття прав на комерційне найменування має важливе практичне значення. Адже від цього залежить встановлення моменту виникнення прав інтелектуальної власності на комерційне найменування, можливості їх охорони й захисту.

Окремі питання визначення особливостей комерційного найменування, його відмежування від інших об'єктів права інтелектуальної власності досліджувались у пра-

цях: Г.О. Андросука, Ю.Л. Бошицького, О.О. Козлової, В.М. Мельникова та інших.

Співвідношення правової охорони фірмових і комерційних найменувань розкрито в наукових дослідженнях С.І. Іщук [1] та І.В. Кривошеїної [2].

Разом з тим, не приділено належної уваги проблемі визначення моменту виникнення майнових прав інтелектуальної власності на комерційне найменування.

Метою дослідження є визначення підстав набуття прав на комерційне найменування як об'єкт права інтелектуальної власності, а також визначення моменту виникнення таких прав.

Загальні підстави набуття прав на об'єкти інтелектуальної власності можуть бути поділені на дві категорії: первинні (створення твору) та похідні (спадкування майнових прав інтелектуальної власності, договори щодо розпорядження майновими правами інтелектуальної власності).

Відповідно до ст. 489 Цивільного кодексу України [3] право інтелектуальної власності на комерційне найменування є чинним з моменту першого використання цього найменування й охороняється без обов'язкового подання заявки на нього чи його реєстрації й незалежно від того, є чи не є комерційне найменування частиною торговельної марки. Відомості про комерційне найменування можуть вноситися до реєстрів, порядок ведення яких встановлюється законом.