



**О. В. Демченко**  
 здобувач Науково-дослідного інституту  
 приватного права і підприємництва  
 Національної академії правових наук України  
 (м. Київ)

УДК 347.238.3 (477)

## ЖИТЛОВІ КОМПЛЕКСИ В УКРАЇНІ

*У статті аналізується житловий комплекс, що являє собою складну річ, до складу якої входять три категорії речей: земельна ділянка, будівля з приміщеннями, обладнання та комунікації житлового будинку. В багатоквартирному житловому будинку, в свою чергу, є три категорії приміщень: квартири, нежитлові приміщення та допоміжні приміщення. Кожна з цих речей має свій правовий режим, котрий відбивається на правовому режимі житлового комплексу як нерухомого майна.*

*В статье анализируется жилищный комплекс, который представляет собой сложную вещь, в состав которой входят три категории вещей: Земельный участок, здания с помещениями, которые в нем расположены, оборудование и коммуникации жилого дома. В многоквартирном жилом доме, в свою очередь, есть три категории помещений: квартиры, нежилые помещения и вспомогательные помещения. Каждая из этих вещей имеет свой правовой режим, который отражается на правовом режиме жилищного комплекса как недвижимого имущества.*

*The article analyzes a housing complex is a complicated thing, which includes three types of items: a land area, a living quarters inside it, housing facilities and services. In its turn, a blok of flats has three types of premises: apartment, nonresidential premise and auxiliary room. Each of these items has its own legal regime, which is reflected on the legal regime of the housing complex as a piece of immovables.*

Сучасне житло є досить різноманітним. Серед об'єктів, які ЦК називає житлом, зазначені квартира, житловий будинок та садиба. Квартири розташовані в житлових будинках, як правило, багатопверхових. Крім квартир, у будинках є й інші приміщення — нежитлові та допоміжні. Будинок, звичайно, нерозривно пов'язаний із земельною ділянкою, на якій інколи містяться гаражі або стоянки для автомобілів, сараї тощо. Все це має єдине призначення і так чи інакше становить приналежність житла. Тому з'явився вираз "житловий комплекс". Однак проблематика правового режиму житлових приміщень залишається в сучасній цивілістиці. Ці питання були предметом робіт М. К. Галянтича, А. І. Дрішлюка, І. М. Кучеренко Л. Г. Лічмана, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Є. О. Мічуріна.

Метою статті є дослідження поняття житлового комплексу та його юридичної природи. Тому завданням дослідження було з'ясування поняття "житловий комплекс" із такими поняттями, як: "річ", "майно" та "єдиний майновий комплекс".

З визначення речі, наданого у ст. 179 ЦК, складається враження про те, що ним охоплюється дуже широке коло об'єктів. Але найголовнішим, що характеризує річ, є те, що вона являє собою предмет матеріального світу, і це відрізняє її від майнового права як іншого об'єкту, і від майна, до складу якого, крім речей, входять майнові права та обов'язки.

Відома класифікація речей на *прості* й *складні*. Відповідно до ст. 188 ЦК, якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використання їх за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ). Такими є промислові будівлі й споруди і, безсумнівно, багатоквартирний житловий будинок. Він сприймається як неподільна сукупність різноманітних речей: приміщень, придатних для проживання людей та призначених для їх обслуговування, земельної ділянки, обладнання. Вся ця сукупність

© Демченко О. В., 2010.



має єдине функціональне призначення і тому може вважатися складною річчю.

Ще однією класифікацією, яка має істотне значення для правового режиму речей, є їх поділ на *рухомі* та *нерухомі*. Враховуючи критерії, позначені в ст. 181 ЦК, багатоквартирний житловий будинок є річчю нерухомою, оскільки він безпосередньо пов'язаний з землею і не може переміщуватись без знецінення (якщо взагалі допустимо вести мову про переміщення такого будинку).

По суті, будь-який об'єкт нерухомості є складною річчю. Наприклад, будівлею є сукупність нерозривно пов'язаних загальним призначенням конструкцій і комунікацій (механічного, електричного, санітарно-технічного й іншого устаткування). С. А. Степанов, розглядаючи складну нерухому річ, як одну з її ознак називає рукотворний характер цього об'єкта [1]. Не становить виключення й багатоквартирний житловий будинок. Тому він являє собою складну нерухому річ.

Відтак, це надає змогу розглядати його і як певний комплекс, тобто сукупність речей, які не просто необхідні та достатні одна по відношенню до інших і всіх разом, а й складають певну єдність за своїм призначенням. Відшукання відповідної термінології приводить до терміну “майновий комплекс” або “єдиний майновий комплекс”, а також “житловий комплекс”. Аналіз цієї термінології доводить наступне.

*По-перше*, щодо терміну “*майновий комплекс*”, то його немає в ЦК. У ст. 191 ЦК надається визначення єдиного майнового комплексу. Крім того, не лише буквально сприйняття цього терміну виявляє термінологічну розбіжність між річчю та майном (адже не “речовий комплекс”, а “майновий комплекс”), а й сутнісну різницю між ними.

Поняття *майна* вживається для позначення:

- 1) сукупності речей і матеріальних цінностей, що знаходяться в осіб;
- 2) сукупності речей і майнових прав на отримання речей або іншого майнового задоволення від інших осіб (актив);
- 3) сукупності речей, майнових прав і обов'язків, які характеризують майнове становище їх носія (актив і пасив).

Саме це слідує з ч. 1 ст. 190 ЦК та з практики її застосування.

Багатоквартирний житловий будинок у розумінні пунктів два та три не є майном. Таке бачення майна прийнятне, насамперед, для розуміння майнового стану особи, в тому числі підприємницького товариства (тоді йдеться про його єдиний майновий комплекс). Тобто, для тих випадків, коли майно є об'єктом права певної особи. Для багатопверхового житлового будинку, який не є цим об'єктом, таке бачення, коли поряд із сукупністю речей слід включати до складу комплексу й майнові права та обов'язки, не прийнятно.

Втім, ситуація змінюється, якщо вести мову про багатоквартирний житловий будинок, жителі якого створили об'єднання власників квартир. Тоді виникає новий суб'єкт (об'єднання як юридична особа), і у нього з'являється об'єкт права, адже у всякої юридичної особи є власне майно.

Разом із тим не слід скидати з уваги й те, що не рідко поняття “річ” та “майно” ототожнюються. В якості прикладу можна навести вжиття в ст. 759 ЦК майна як предмету договору найму в той час, коли в ст. 760 ЦК в якості предмету вже зазначається на річ. І таких прикладів можна навести чимало.

*По-друге*, *єдиний майновий комплекс* в ст. 191 ЦК позначається як підприємство, тобто як сукупність речей, які використовуються для здійснення підприємницької діяльності. У цій статті навіть наводиться орієнтовний склад цієї сукупності: всі види майна, призначені для підприємницької діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також права на торговельну марку, що індивідуалізують підприємство, продукцію, роботи і послуги, й інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

У законодавстві 90-х років минулого сторіччя застосовувався термін “*цілісний майновий комплекс*”, під яким розумівся господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання (ст. 4 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”) [2].

Отже, стає зрозуміло, що використання терміну “єдиний майновий комплекс” або “цілісний майновий комплекс”, синонімом якого є “підприємство”, для багатоквартирного житлового будинку не підходить.

Водночас неможливо й заперечувати сам факт існування майнових комплексів, причому таких, які за своїм складом або цільовій спрямованості не можуть належати до підприємств. Поняття “майновий комплекс” широко використовується й у



нормативно-правових актах. Безперечно, існують й інші види комплексів — житлові комплекси співвласників багатоквартирних житлових будинків, академічних та військових містечок, санаторні, готельні, та ін. [3; 4]. Правовий статус цієї сукупності речей (майна) або, вірніше сказати, цих комплексів, врегульований законодавством. Однак всі вони, крім підприємства, не вказані (не позначаються) законодавством як майнові комплекси.

*По-третє*, поняття **житлового комплексу** надане в Законі “Про об’єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку”, який визначає житловий комплекс як єдиний *комплекс нерухомого майна*, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом зі спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс. Як видно, у цьому визначенні житловий комплекс та цілісний майновий комплекс ототожнюються, хоча між ними є істотні розбіжності. Вони наступні.

Насамперед, із самої назви “підприємство” як єдиний майновий комплекс виходить, що цей комплекс являє собою сукупність речей та майнових прав і обов’язків, поєднаних між собою призначенням цього майна. Так, призначенням підприємства є використання його в підприємницькій діяльності, а тому і склад майна (будинки, споруди, устаткування, сировина, інвентар, право на торговельну марку тощо) покликаний забезпечити досягнення мети такого суцільного об’єднання майна — одержання прибутку внаслідок здійснення підприємницької діяльності.

Крім призначення і формування в якості складових тих речей, майнових прав та обов’язків, які й становлять якісно нову єдність, єдиний майновий комплекс формується далеко не лише з нерухомих речей. Навпаки, житловий комплекс позначається як комплекс нерухомого майна.

З цього приводу слід вказати наступне. Якщо до складу житлового комплексу входить обладнання (наприклад, ліфти, інженерні мережі, комунікації), то вони не просто тісно пов’язані з житловим будинком, а невід’ємні від нього, бо функціонують лише в єдиному циклі, призначеному забезпечити експлуатацію будинку. Не можуть функціонувати окремо від житлового будинку ані теплові, ані каналізаційні мережі, ані ліфт. Хоча як окреме обладнання придбається і ліфт, і сегменти мереж.

Децю інша ситуація зі складовими єдиного майнового комплексу, які здатні до відокремленого використання (це і партії товару, що виготовляються на підприємстві, й окремі будівлі та споруди, сировина тощо).

Ще одне, на що варто звернути увагу. Підприємство є “плаваючим” об’єктом, склад якого не фіксується в кожний момент, оскільки триває виробництво, використовується сировина, виникає готова продукція — і все це входить до складу підприємства. Склад житлового комплексу чітко визначений і незмінний, хоча й не виключаються випадки добудови, перебудови будинку, оснащення його новим обладнанням, побудування на території додаткової інфраструктури для обслуговування будинку.

Говорячи про склад такого комплексу, яким є багатоквартирний будинок, слід звернути увагу на те, що юридичне значення має не стільки обладнання та мережі, скільки приміщення, які по суті становлять три категорії. Це житлові приміщення (квартири), допоміжні приміщення, які покликані обслуговувати ці квартири або без яких неможливо квартири використовувати (коридори, вестибулі, сходи тощо) та нежитлові приміщення, які розміщені в будинку, але їх призначення може бути різним.

І, нарешті, слід зазначити на те, що житловий комплекс є природною нерухомістю як такий, що тісно пов’язаний із землею, а підприємство — штучний об’єкт нерухомості, віднесений до цієї категорії правом (або такий, що дорівнюється нерухомим речам).

Отже, між житловим комплексом та єдиним майновим комплексом у розумінні ст. 191 ЦК існують істотні розбіжності, які не дозволяють їх не тільки ототожнювати, а й визначати один через друге, як це зроблено у ст. 1 Закону “Про об’єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку”. Саме визначення житлового комплексу як комплексу нерухомого майна (а не єдиного майнового комплексу) ще раз переконує у тому, що поняття єдиного майнового комплексу та житлового комплексу не збігаються, не є одним і тим самим об’єктом.

Багатоквартирний житловий будинок складається з приміщень, призначених для самостійного самодостатнього використання, і загального майна. До складу загального майна входить все, що входить до складу багатоквартирного будинку, за вирахуванням приміщень. Зокрема, земельна ділянка, конструкції будинку, технічні приміщення, конструктивні приміщення, такі як підвали, горіща і так далі. Це само по собі свідчить про те, що має місце певний майновий комплекс.

Судова практика визнає можливість існування майнових комплексів, що не є



підприємствами, і розглядає їх як складну річ. Відповідно до ЦК, якщо різнорідні речі утворюють єдине ціле для використання їх за загальним призначенням, вони розглядаються як одна річ (складна річ).

Не зупиняючись на складових інших майнових комплексів, зазначимо, що їх склад досить розгалужений, але комплекс являє собою окремий об'єкт права. Г. Ф. Шершеневич звертав увагу на дві ознаки комплексного об'єкта цивільних прав:

- а) наявність єдиного імені, яким позначається сукупність речей, та
- б) виступ в юридичних відносинах як єдине ціле [5, с. 95].

Складні речі сповна самостійні, але будучи зв'язані загальним призначенням, являють собою незвичайну неподільну сукупність. Водночас вони ділимі як фізично, так і юридично. Отже, для складних речей характерні наступні ознаки:

- 1) вони складаються з різнорідних речей;
- 2) їх складові фізично не зв'язані між собою;
- 3) ці складові як сукупність речей утворюють єдине ціле, яке використовується за загальним призначенням;
- 4) кожна з цих складових може використовуватися самостійно і при цьому не виконує стосовно них роль приналежності [6, с. 283].

Натомість багатоквартирний житловий будинок має свою особливість. Такі його складові, як квартири та нежитлові приміщення, відповідають вказаним вище ознакам складових складної речі — всі вони різнорідні, фізично не зв'язані між собою, утворюють єдине ціле — житловий будинок та використовуються самостійно. А ось допоміжні приміщення не можуть використовуватися самостійно, вони призначені для обслуговування квартир та в певній мірі — нежитлових приміщень і тому, як правило, являють собою приналежність цих речей. Допоміжні приміщення слідує за основними (квартирами та нежитловими приміщеннями), оскільки у випадку придбання квартири її власник набуває право користуватися і допоміжними приміщеннями на правах їх співвласника [7].

Отже, спираючись на доктринальне тлумачення поняття складної речі і враховуючи правозастосовчу практику, можна зробити висновок про те, що майнові комплекси є за своєю сутністю складними речами, хоча і мають певну специфіку. Житловий комплекс є одним із видів цих комплексів з особливостями, визначеними вище — стосовно розуміння в цілому цього комплексу як сукупності нерухомих речей, їх призначення та правового режиму майна.

У науковій літературі стосовно таких житлових комплексів часто вживається термін *“кондомініум”*, яким, втім, не оперує український законодавець. Цей термін прийшов з російського законодавства, де був закріплений Федеральним законом “Про товариства власників житла” від 15 червня 1996 року № 72-ФЗ, нині не дієшим. З прийняттям нового Житлового кодексу РФ цей термін і в Росії залишився лише в теорії.

Відповідно до вказаного Закону РФ під кондомініумом розумівся *єдиний комплекс нерухомого майна*, що включає земельну ділянку у встановлених межах і розташовану на ньому житлову будівлю, інші об'єкти нерухомоті, в якому окремі частини, призначені для житлових або інших цілей (приміщення), знаходяться у власності громадян, юридичних осіб, держави та її суб'єктів, муніципальних утворень (домовласників) — приватній, державній, муніципальній та інших формах власності, а решта частин (загальне майно) знаходиться в їх спільній власності.

Призначення кондомініуму — сприяти належному рівню забезпечення прав та інтересів жителів будинку в його експлуатації для реалізації ними своїх прав як власників квартир [8, с. 75; 9, с. 56].

Отже, кондомініум, як і житловий комплекс у вітчизняному законодавстві, позначався не як *єдиний майновий комплекс*, а як *єдиний комплекс нерухомого майна*.

Кондомініум міг складатися з окремої частини будівлі розміром не менше одного блоку — секції, що має ізолюваний від інших частин будівлі вхід і міжквартирний сходово-ліфтовий вузол. Окрема частина будівлі могла бути виділена в окремий кондомініум за умови, що надбудова, реконструкція, перебудова або знос цього блоку секції не порушує цілісності інших частин будівлі, що входять до складу даного кондомініуму [10].

Ще одним терміном, який досить широко використовується не лише в теорії, а й на практиці, є *домоволодіння*. Поняття домоволодіння має більш технічне походження, ніж правове, оскільки застосовувалося в технічній документації ще за радянських часів. Так, Інструкція про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР [11] розглядала домоволодіння як певний нерухомий комплекс, до складу якого входили два і більше будинків з приналежними до них



надвірними будівлями, розташованих на одній земельній ділянці під одним порядковим номером вулиці, провулку чи площі.

Отже, домоволодіння — це комплекс нерухомих речей (нерухомий комплекс), серед яких житловий будинок був головною річчю, а господарські і побутові споруди (надвірні будівлі) виступали її приналежністю. Відчуження житлового будинку здійснювалося разом із відчуженням і цих споруд, призначенням яких було обслуговування будинку.

В сучасній науці цивільного права поняття “домоволодіння” іноді ототожнюється з поняттям “садиби”. Останнє було запроваджено новим ЦК, і є новим для нас об’єктом права. З. В. Ромовська зауважує, що термін “садиба” було введено в новий ЦК для заміни поняття “домоволодіння” за причини застарілості останнього для судової та нотаріальної практики [12, с. 220].

Попри вагомість наведених на підтвердження цієї думки аргументів, слід вказати на те, що визначення садиби сприймається як комплекс (земельна ділянка + житловий будинок та решта будівель, споруд і комунікацій, а також багаторічних насаджень), не призначений для проживання кількох власників квартир у цьому будинку. Інакше кажучи, садибою є комплекс, до складу якого входить не багатоквартирний житловий будинок, а будинок, призначений для проживання однієї особи або сім’ї. Втім, він може належати й на праві власності кільком особам, які є або співвласниками, або здійснили поділ спільної власності, отримавши в натурі конкретні житлові приміщення в цьому будинку.

Щодо інший комплекс становить багатоквартирний житловий будинок, хоча безумовно, що цей житловий комплекс найбільш схожий з садибою, ніж з єдиним майновим комплексом (підприємством), очевидно, завдяки призначенню майна, яке входить до його складу.

Вочевидь, поняття садиби та домоволодіння не синонімічні, адже “заміна поняття “домоволодіння” садибою не є рівнозначною ні за обсягом, ні за змістом” [13, с. 29].

Таким чином, існують певні об’єкти цивільних прав, які являють собою майнові комплекси, що за юридичною класифікацією є складними нерухомими речами. Одним із таких комплексів є житловий комплекс або комплекс нерухомого майна (багатоквартирний будинок, кондомініум). Правовий режим цього комплексу різний, адже кожна з його складових належить на різному праві різним суб’єктам: квартири — на праві приватної власності особам, які в них проживають; нежитлові приміщення — тим, хто їх приватизував, або в подальшому придбав, або об’єднанню власників квартир багатоквартирного житлового будинку; допоміжні приміщення — у спільній власності власників квартир. Ця специфіка житлових комплексів доводить те, що вони являють собою “синтетичні” об’єкти, які мають певну єдність для використання об’єданого під одним іменем майна. Однак вони не становлять юридичної єдності, оскільки цьому заважає різний правовий режим їх складових і відсутність у них властивості оборотоздатності.

#### Список використаних джерел

1. Степанов, С. А. Сложная недвижимая вещь [Текст] / С. А. Степанов // Законодательство. — 2004. — № 9.
2. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 10.04.1992 р. № 2269-ХІІ у ред. Закону України від 14.03.1995 р. № 98/95-ВР [Текст] // ВВР. — 1995. — № 15. — Ст. 99.
3. Степанов, С. А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве [Текст] / С. А. Степанов. — М. : НОРМА, 2002 — 176 с.
4. Белов, В. А. Имущественные комплексы: Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву [Текст] / В. А. Белов. — М. : ЮрИнфоР, 2004. — 240 с.
5. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] / Г. Ф. Шершеневич. — 6-е изд. — С.-Пб. : Изд. Бр. Башмаковых, 1907.
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой [Текст] / Отв. ред. О. Н. Садиков. — М., 1997.
7. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) від 02.03.2004 р. № 4-рп/2004 [Текст] // ОВУ. — 2004. — № 10. — Ст. 624.
8. Ильясова, К. Актуальные вопросы кондоминиума в Республике Казахстан [Текст] / К. Ильясова // Гражданское законодательство. — Алматы : Раритет, 2008. — Вып. 31. — С. 64–75.
9. Крашенинников, П. В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах [Текст] / П. В. Крашенинников, Н. В. Маслов. — М. : Спарк, 1995.



10. *Свит, Ю. П.* Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома [Текст] / Ю. П. Свит // Жилищное право. — 2006. — № 6.
11. Інструкція про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селищах міського типу Української РСР : Затв. наказом Міністерства комунального господарства Української РСР 31.01.1966 р. [Електронний ресурс] Офіційний сайт Верховної Ради України. Загальне законодавство — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=n0001303-66>.
12. *Ромовська, З. В.* Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс : [підручн.] [Текст] / З. В. Ромовська. — К. : Атіка, 2005.
13. *Печений, О.* Майнові комплекси в системі об'єктів нерухомого майна [Текст] / О. Печений // Українське комерційне право. — 2009. — № 9.

*Рекомендовано до друку кафедрою державно-правових дисциплін  
Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна  
(протокол № 7 від 7 жовтня 2009 року)*

Надійшла до редакції 09.11.2009

