

УДК 347.254(477)

Ольга Демченко,

здобувач НДІ приватного права і підприємництва  
АПрН України

## ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ ТА ЙОГО СКЛАДОВИХ\*

У статті наведено й розкрито проблематику щодо розуміння поняття житлового комплексу, його складових та правового режиму. Робиться акцент на тому, що житловий комплекс не є єдиним майновим комплексом, а виступає в цивільно-правовому полі як окремий та самостійний об'єкт з відповідним правовим режимом.

**Ключові слова:** житловий комплекс, правовий режим, житло, нерухоме майно, єдиний майновий комплекс, багатоквартирний житловий будинок, житлові приміщення, допоміжні приміщення, квартира.

З-поміж складних речей істотно виділяються житлові комплекси, що являють собою певну сукупність приміщень, земельної ділянки, на якій вони розміщені, та інших об'єктів, призначених для спільної експлуатації особами, які проживають у багатоквартирному житловому будинку. Переважна більшість складових житлового комплексу є речами нерухомими, а решта — тісно та нерозривно пов'язані з ними фактично без можливості окремого використання. Так, враховуючи критерії, позначені в ст. 181 ЦК, багатоквартирний житловий будинок є річчю нерухомою, оскільки він безпосередньо пов'язаний із землею і не може переміщуватися без знецінення. Механічне, електричне, санітарно-технічне й інше устаткування призначене надати можливість експлуатації багатоквартирного житлового будинку та розміщених у ньому квартир. Тому це устаткування нерозривно пов'язане загальним призначенням конструкцій і комунікацій.

Внаслідок цього житловий комплекс є нерухомою складною річчю, або, за визначенням, що міститься у Законі «Про об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку», — *комплексом нерухомого майна*.

Втім, якщо вести мову про склад цього комплексу, то юридичне значення мають не стільки обладнання та мережі, скільки приміщення, які по суті становлять три категорії. Це житлові приміщення (квар-

тири), допоміжні приміщення, які покликані обслуговувати ці квартири або без яких неможливо квартири використовувати (коридори, вестибюлі, сходові площадки тощо) та нежитлові приміщення, які розміщені в будинку, але їх призначення може бути різним.

Отже, у складі житлового комплексу є три категорії речей. Перша — земельна ділянка; друга — будівля з приміщеннями, які в ній розташовані; третя — обладнання та комунікації житлового будинку. В свою чергу, в багатоповерховому житловому будинку є три категорії приміщень: квартири, нежитлові приміщення та допоміжні приміщення. Кожна з них має свій правовий режим, про що йтиметься нижче.

Крім цього, важливо визначитися з тим, чи буде об'єктом права житловий комплекс у цілому та його складові, зокрема, та який правовий зв'язок існує між його складовими.

Першою складовою житлового комплексу є *земельна ділянка*, на якій розташований житловий будинок і яка забезпечує не лише його належне використання, а й комфортність користування жителями своїми квартирами та допоміжними приміщеннями. В Законі «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III йдеться про прибудинкову територію, тобто територію навколо багатоквартирного будинку, яка визначена ак-

\* Рекомендовано до друку кафедрою державно-правових дисциплін Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна.

том на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку. Тобто земельна ділянка може належати об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (далі — Об'єднання) як юридичній особі на праві власності або користування (ч. 2 ст. 42 Земельного кодексу). В разі ж коли таке Об'єднання жителями не створене, земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками (ч. 1 ст. 42 ЗК). Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації (ч. 4 ст. 42 ЗК).

**Багатоповерховий житловий будинок**, будучи тілесним предметом матеріального світу (ст. 179 ЦК), безсумнівно, являє собою річ. За Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженим наказом Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507, він є будівлею-спорудою, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. Отже, у будівельній термінології споруда є родовим поняттям: залежно від призначення споруди поділяють на інженерні споруди та будівлі. Будівлі мають як основні конструктивні частини стіни і дах.

Крім багатоквартирного житлового будинку на прибудинковій території можуть розташовуватись й інші будівлі — нежитлові. Законодавство закріплює і визначає нежитлову будівлю як архітектурно-будівельний об'єкт, призначенням якого є створення умов (захист від атмосферних впливів та ін.) для праці, соціально-культурного обслуговування населення і зберігання матеріальних цінностей. Об'єктом класифікації даного підрозділу є кожна будівля, що окремо стоїть. При цьому, якщо будівлі примикають одна до одної і мають загальну

стіну, але кожна є самостійним конструктивним цілим, їх вважають окремими об'єктами. Зовнішні прибудови до будівлі, що мають самостійне господарське значення, окремо розташовані будівлі котельних, а також надвірні споруди (склади, гаражі, огорожі, сараї, колодязі та ін.) є самостійними об'єктами.

І багатоквартирний житловий будинок, і нежитлові приміщення, що поряд із ним розташовані на земельній ділянці (прибудинковій території) та тісно пов'язані не стільки з цим будинком, скільки з власниками житлових приміщень цього будинку, — становлять житловий комплекс.

При цьому весь цей житловий комплекс може бути прийнятим на баланс Об'єднання, а може й не прийматися ним на баланс (ст. 11 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). Як у першому, так і в другому випадках не йдеться про право на цей житловий комплекс і на багатоквартирний житловий будинок, який входить до його складу. Фактично зазначений Закон обходить увагою визначення права, на якому належав би цей будинок Об'єднанню. Тому не можна стверджувати ані те, що житловий будинок є власністю Об'єднання, ані те, що він є комунальною власністю. Та й взагалі він є своєрідним об'єктом, оскільки, будучи реччю за тілесними ознаками, по суті об'єктом права не є. Крім того, не можна вести мову про його оборотоздатність взагалі — ні про загальну, ні про обмежену, ні навіть про вилучення з обороту. Цей будинок не є оборотоздатним, доки являє собою житловий будинок, який використовується за функціональним призначенням. Якщо ж він із певних підстав перестав використовуватися для проживання (наприклад має бути підданий капітальному ремонту або перебудові), то він може відчужуватися, або з його приводу можуть укладатися інші правочини.

Як йшлося вище, в багатоповерховому житловому будинку існують три види приміщень — житлові, допоміжні та нежитлові.

Житловими приміщеннями є **квартири** — ізольовані помешкання в житловому будинку, призначені та придатні для постійного у ньому проживання (ч. 1 ст. 382 ЦК).

**Допоміжні приміщення** багатоквартирного будинку — приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування

мешканців будинку (сходові площадки, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення (ст. 1 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). В Законі «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. № 2482-ХІІ також згадуються допоміжні приміщення, але визначення їх цей Закон не містить, а в його ст. 1 лише зазначається про належні до квартир господарські споруди і приміщення (підвали, сараї і т. ін.), а в ст. 10 — про кладовки, сараї і т. ін. як допоміжні приміщення.

**Нежитловим** Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин. У ч. 9 ст. 8 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» йдеться про «нежилі приміщення житлового фонду, які використовуються підприємствами торгівлі, громадського харчування, житлово-комунального та побутового обслуговування населення».

Таке визначення є надто розпливчастим і не дозволяє однозначно виокремити нежитлові та допоміжні приміщення. Ясно лише те, що як ті, так і другі не призначені для проживання в них людей. І ті, й другі розташовані в житловому будинку. Але нежитлові не належать до житлового фонду, а допоміжні, очевидно, належать, оскільки найтіснішим чином пов'язані з житловим будинком і квартирами в ньому і забезпечують тією чи іншою мірою їхню експлуатацію. І якщо нежитлові приміщення прямо названі самостійними об'єктами цивільно-правових відносин, то законодавець про це умовчав стосовно допоміжних приміщень. Тому слід думати, що вони (виходячи навіть із їх назви та призначення) не є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин. А отже, з ними окремо правочини не укладаються. Прямо про це йдеться й у Законі «Про приватизацію державного житлового фонду», в ч. 2 ст. 10 якого встановлюється, що допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і *окремо приватизації не підлягають*. Втім допоміжні приміщення можуть передаватися в оренду.

Таке зіставлення допоміжних та нежитлових приміщень надає більш-менш повну ясність стосовно сходових площадок, вестибюлів, перехідних шлюзів, позаквартирних коридорів, колясочних, сміттекамер, шахт і машинних відділень ліфтів, вентиляційних камер, які не є окремими об'єктами права, і з якими окремо правочини не укладаються. Водночас такої ясності немає стосовно горищ або мансард, підвалів, кладовок та сараїв, інших технічних приміщень. Попри пряму вказівку як Закону «Про приватизацію державного житлового фонду», так і рішення Конституційного Суду України від 02.03.2004 р. № 4-рп/2004 про офіційне тлумачення положень Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», такі приміщення продовжують вважатися комунальною власністю, приватизуватися окремо (не за правилами вказаного Закону, а за законодавством про приватизацію державного і комунального майна) і тим самим фактично вважаються нежитловими. Тим більш, що вони зареєстровані в БТІ як нежитлові приміщення, оскільки за такою класифікацією здавна вівся їх облік (до набрання чинності Законом «Про приватизацію державного житлового фонду»).

**Обладнання та комунікації багатоквартирного житлового будинку** — інженерні комунікації та технічні пристрої, які необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, обладнання ліфтів, центральних розподільних щитів електропостачання, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території). Це майно називається неподільним (ст. 1 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). При цьому не визначається право на ці об'єкти. Згадка про нього міститься у ст. 19 цього Закону, де йдеться про правовий режим неподільного та спільного майна.

Таким чином, у законодавстві досить різноаспектно надається регулювання як житлового комплексу в цілому, так і його складових. Не можна вважати задовільним визначення їх правового режиму і, зокрема, нежитлових, допоміжних приміщень із суміщенням регулювання прав на них із віднесенням цього майна до

спільного або загального. Тим не менш зробимо спробу розібратися з цим питанням, починаючи з приміщень як складових житлового комплексу.

Правовий режим цих приміщень різний, адже кожне з них належить на різному праві різним суб'єктам. Так, *квартири* належать на праві приватної власності особам, які в них проживають. Це може бути й спільна власність подружжя, яке придбало квартиру, або членів сім'ї, які її приватизували. Цим особам квартира може належати як на праві спільної сумісної, так і спільної часткової власності. Принаймні визначитися з цим питанням надає можливість Закон «Про приватизацію державного житлового фонду» (ч. 2 ст. 8), а в разі придбання квартири подружжям під час шлюбу — шлюбний договір.

Згідно зі ст. 12 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» власник приватизованого житла має право розпорядитися квартирою (будинком), кімнатою (кімнатами) у гуртожитку на свій розсуд: продати, подарувати, заповісти, здати в оренду, обміняти, закласти, укласти інші угоди, не заборонені законом. Порядок здійснення цих прав власником житла регулюється цивільним законодавством України. Згідно зі статтями 316, 317, 319 ЦК власник квартири здійснює право на неї на свій розсуд, володіє, користується та розпоряджається нею. Якщо квартира перебуває у спільній власності, співвласники здійснюють право на неї за взаємною згодою (статті 358, 369 ЦК).

*Допоміжні приміщення* названі в Законі «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» спільним майном, яке можуть становити неподільне та загальне майно. Такої класифікації ЦК не знає і навіть дорівнення спільного майна за змістом до спільної власності, а неподільного майна — до неподільної речі викликає запитання. Особливо це стосується розуміння в цьому контексті *загального майна*.

Згідно зі ст. 19 вказаного Закону спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна.

*Неподільним майном* є неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку (ст. 1 вищезгаданого За-

кону). Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню.

*Загальне майно* — частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо). Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку. При цьому Закон не вказує на недопустимість його відчуження.

Очевидно, що така класифікація не побудована на одному критерії, а щодо загального майна, то його подільність або неподільність не грають особливої ролі. Навіть у випадку, якщо кожен із співвласників володів і користувався фактично відмежованим приміщенням у складі об'єкта, що належить на праві спільної власності, не можна говорити про частки в цьому праві, що дорівнюють вартості цього майна, яким фактично користувалася окрема особа (наприклад кладовою або сараєм). Як правило, не укладається при цьому й договір між співвласниками (ст. 358 ЦК) про користування цим майном. Тим більш, не йдеться про виділ частки з майна, що є у спільній власності, тобто про перетворення ідеальної частки в праві спільної власності на новий об'єкт — окрему річ (кладовку, сарай), що можливе лише за умов юридичного (правового) об'єктивування, яке може бути здійснене в порядку, передбаченому ст. 364 ЦК та з наступною державною реєстрацією права на окреме приміщення за конкретною особою. Тим не менш стосовно загального майна це можливо. Наприклад, що стосується мансарди, розташованої над квартирою на останньому поверсі житлового будинку. У відсутність заперечень із боку інших співвласників ця мансарда може бути виділена як окреме майно і потрапити у приватну власність власника квартири, над якою вона існує.

Попри те, що Законом неподільне та загальне майно назване спільною власністю, його правовий режим різниться від спільної власності, регулювання якої надане в ЦК. Так, по-перше, в Законі встановлюється заборона щодо відчуження неподільного майна, а в ЦК особи, які мають майно на праві спільної сумісної власності, не позбавлені права його відчуження (ст. 369). По-друге, незважаючи на відсутність прямої заборони, співвласни-

ки не можуть змінити правовий режим неподільного майна і утворити право спільної часткової власності на нього, як це можуть зробити інші співвласники (наприклад, подружжя у шлюбному договорі, члени сім'ї за договором між собою). По-третє, не можуть жителі багатоквартирного будинку й виділити частку з майна, що є у спільній сумісній власності (наприклад, один ліфт або колясочну, частину тепломережі). Тоді як за загальним правилом це можливо (ст. 370 ЦК). Так само не може мати місце й поділ цього майна, хоча співвласники за ЦК (ст. 372 ) таким правом наділені.

Всі ці обмеження права спільної сумісної власності на неподільне майно викликані його особливостями, призначенням для експлуатації житлового будинку в цілому.

Співвласники допоміжних приміщень несуть загальні витрати на їх утримання. Відповідно до ст. 20 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» частка в загальному обов'язку обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Зв'язок допоміжних і житлових приміщень простежується не лише у фактичній площині (як бачення перших обслуговуючими другі), а й в юридичній. Право на допоміжні приміщення слідує за правом на житлове приміщення. Особа, яка є власником житлового приміщення і співвласником допоміжного приміщення,

у випадку відчуження житла (квартири) одночасно вважається такою, що здійснила й відчуження права у спільній власності на допоміжні приміщення. Тому допоміжні приміщення є приналежністю квартир як головних речей, і право на них слідує за правом на квартиру. При цьому не вимагається ніякого оформлення переходу права на допоміжні приміщення, як це встановлюється в рішенні Конституційного Суду України.

Таким чином, специфіка правового режиму житлового комплексу як складної нерухомої речі обумовлюється різним правовим режимом його складових — житлових, допоміжних та нежитлових приміщень, а також обладнання, комунікацій та земельної ділянки. Житловий комплекс, будучи окремим об'єктом права, не має оборотоздатності, не належить на праві власності певній особі. Допоміжні приміщення є приналежністю головних речей — квартир у багатоквартирному житловому будинку і становлять дві категорії речей (неподільного і загального майна) з правовим режимом власності, що відрізняється від правового режиму, наданого спільній власності в ЦК. Нежитлові приміщення, розташовані в багатоквартирному житловому будинку, є окремими об'єктами права власності і не мають змішуватися з допоміжними приміщеннями. Аналіз правового режиму приміщень житлового комплексу доводить необхідність вдосконалення їх правового регулювання, уточнення понять допоміжних приміщень, їх врахування та прав на них.

**Демченко Ольга. Правовий режим жилищного комплексу і його складових.**

В статті приведена і раскрыта проблематика относительно понимания понятия жилищного комплекса, его составляющих и правового режима. Делается акцент на том, что жилищный комплекс не является единым имущественным комплексом, а выступает в гражданско-правовом поле в качестве отдельного и самостоятельного объекта с соответствующим правовым режимом.

**Ключевые слова:** жилищный комплекс, правовой режим, жилье, недвижимое имущество, единый имущественный комплекс, многоквартирный жилой дом, жилые помещения, вспомогательные помещения, квартира.

**Demchenko Olga. Legal mode of housing complex and his constituents.**

In this article problem is resulted and exposed in relation to understanding of difficult concept of housing complex, his constituents and legal mode. An accent is done on that a housing complex is not unique property complex, but comes forward in the civil legal field in quality a separate and independent object with the proper legal mode.

**Key words:** housing complex, legal mode, habitation, real estate, unique property complex, apartment dwelling house, housings apartments, auxiliary apartments, apartment.