

УДК 347.238

**Юлія Балюк,**здобувачка НДІ приватного права і підприємництва  
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

## ПРАВО СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ ЖИЛОМУ БУДИНКУ

*У статті досліджуються на понятійному рівні права спільної власності на житло у багатоквартирному жилому будинку з метою виокремлення права спільної власності на квартиру за цивільним законодавством України та права спільної власності на загальне, неподільне майно багатоквартирного жилого будинку за спеціальним законодавством.*

**Ключові слова:** житло, право спільної власності, неподільне майно, квартира, багатоквартирний жилий будинок.

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

До проблематики здійснення права власності на квартиру зверталися багато українських науковців та практикуючих юристів, зокрема такі вчені: М. К. Галянич, А. Б. Гриняк, О. В. Дзера, І. В. Жилінкова, Ю. О. Заїка, І. М. Кучеренко, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурін та інші.

У зв'язку з цим особливого значення набуває дослідження норм приватного права в житловій сфері, яке надає змогу реалізувати права співвласника на будинок у цілому та квартиру у багатоквартирному жилому будинку зокрема. Прийняття законів «Про інвестиційну діяльність», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особисте селянське господарство», «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» та інших по-

ставило питання необхідності розроблення концепції особливого правового режиму спільної власності в багатоквартирному жилому будинку. Проте в Україні відсутнє відповідне спеціальне законодавство, що усувало би прогалини у правовому регулюванні права спільної власності на житло у багатоквартирному будинку. Не усуває цієї прогалини і Проект закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [1], де зазначено, що у випадку, якщо квартира або нежиле приміщення належить більш як одному співвласникові, реалізація прав та виконання обов'язків співвласниками квартири або нежилого приміщення, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюється в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності.

Відповідно до чинного законодавства про нерухомість житло в багатоквартирному жилому будинку стало самостійним, оборотоздатним об'єктом цивільних прав. У правовій доктрині квартири у складі будинку розглядаються як об'єкти з особливим правовим режимом, які структурно входять до складу більш складного об'єкта — багатоквартирного будинку, що є складовою внутрішньобудинкової інфраструктури, спрямованої на забезпечення, експлуатацію та благоустрій будинку.

Процес приватизації житлового фонду в Україні викликав необхідність ство-

рення окремого виду юридичних осіб, метою яких стало спільне утримання жилого будинку. Такий вид юридичних осіб існує у багатьох країнах і має назву «кондомініум». Термін має латинське походження. У римському праві поняття «condominium» (лат. *con* — разом і *dominium* — володіння) було синонімом слова «*communio*» [2]. У сучасному праві багатьох країн інститут кондомініуму має спеціальне значення, а саме — форма власності. В науковій літературі існує думка, що кондомініум можна розглядати: 1) як єдиний комплекс нерухомого майна; 2) як правовий режим цього майна; 3) як спільність домоволодільців, що складається на підставі відносин спільної часткової власності на майно в кондомініумі. Поняття кондомініуму не набуло нормативного закріплення в Україні, але передбачає можливість створення юридичної особи (товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків) з метою забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними.

У сучасному праві багатьох країн інститут кондомініуму має спеціальне значення — форма власності. Так, С. Батлер визначає кондомініум як форму права власності або володіння на правах власності, яка «обмежує права користування і володіння нерухомістю для запобігання безпосередньому або потенційно негативному впливу здійснення одними особами своїх прав власників на права інших [3]. За класифікацією юридичних осіб у ЦК України товариство співвласників багатоквартирного жилого будинку можна віднести до непідприємницьких товариств, якими відповідно до ст. 85 ЦК України є товариства, що не мають на меті отримання прибутку для його наступного розподілу між його учасниками.

30.06.1995 р. постановою Верховної Ради України було схвалено Концепцію державної житлової політики [4], яка визначила, що державна житлова політика України передбачає обов'язкове об'єднання власників квартир багатоквартирних будинків у товариства (об'єднання) з метою забезпечення належного утримання будинків та прибудинкових територій. У зв'язку з цим постановою Кабінету Міністрів України від 31.07.1995 р.

№ 588 було затверджене Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні [5]. Постанова втратила чинність на підставі постанови Кабінету Міністрів від 11.10.2002 р. № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Для утримання спільного майна та управління ним в Україні передбачена тільки одна організаційно-правова форма — об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Відповідно до ст. 19 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна, яке, відповідно, перебуває у спільній сумісній власності та спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку. Отже, в будинку можуть бути жилі та нежилі приміщення, які знаходяться у власності окремих фізичних чи юридичних осіб, а також спільне майно співвласників зазначених приміщень. У той самий час ст. 4 Проекту закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [6] ширше визначає суб'єктів права власності у багатоквартирному будинку, зокрема власниками квартир та нежelih приміщень у багатоквартирному будинку, крім фізичних та юридичних осіб, якими можуть бути територіальні громади, держава, без визначення механізму здійснення державою та територіальною громадою здійснення такого права.

Відповідно до ст. 20 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» усі витрати на утримання, експлуатацію та ремонт неподільного (спільного) майна сплачуються власниками пропорційно до загальної площі, що перебуває у їх власності. Частина участі співвласника квартири, власника кімнати (кімнат) у квартирі, де проживають два і більше власників жилих приміщень, співвласника нежилого приміщення на утримання і ремонт визначається відповідно до його частки як співвласника приміщення.

Відповідно до ст. 358 ЦК України право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. Стаття 369 ЦК України передбачає, що співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. На сьогодні дуже багато квартир у багатоквартирних будинках перебуває у спільній частковій або спільній сумісній власності. У багатоквартирному будинку, зважаючи на системність побудови об'єктів спільної власності, виникають складні правовідносини власності (право власності на жиле, нежиле приміщення, право спільної власності на загальне майно будинку тощо).

Особливість частки у праві на загальне майно в багатоквартирному жилу будинку, полягає в тому, що вона: 1) не відчужується окремо від права власності на приміщення в багатоквартирному жилу будинку; 2) не підлягає окремій державній реєстрації і переходить автоматично разом з правом власності на окрему квартиру; 3) на неї не поширюється право переважної купівлі; 4) вона не може бути виділена в натурі [7]. Частку у праві на загальне майно не слід розглядати як відносини спільної часткової власності на весь будинок, оскільки частка у праві не є річчю, і вона в силу закону не відокремлена від права власності на приміщення.

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку. Виникає питання щодо права недієздатних та обмежено дієздатних осіб в об'єднанні співвласників, оскільки Закон пов'язує право на членство в об'єднанні співвласників з правом власності на квартири (приміщення). У випадку, коли власники квартир є недієздатними та обмежено дієздатними, потрібно виходити із загальних цивільних засад здійснення такими особами певних дій. Стаття 32 ЦК України встановлює, що фізична особа у віці від чотирнадцяти до вісімнадцяти років (неповнолітня особа) має право бути учасником (засновником) юридичних

осіб, якщо це не заборонено законом або установчими документами юридичної особи. Права малолітніх осіб, які є власниками квартир у багатоквартирних будинках, потребують спеціального врегулювання шляхом надання права неповнолітнім бути співвласником із здійсненням його прав та обов'язків опікуном (піклувальником).

Існування майна, яке є спільною власністю власників квартир (приміщень), вимагає правових конструкцій щодо його утримання. 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 перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку і не підлягає відчуженню. Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку. Об'єкти права спільної власності на майно можуть бути передані в користування фізичній або юридичній особі або групі осіб у разі, якщо це не пов'язано з порушенням прав і інтересів інших співвласників неподільного та загального майна, які охороняються законом [8].

Стаття 382 ЦК України зазначає, що власникам квартир загальне майно належить на праві сумісної власності. До такого майна ЦК України відносить опірні конструкції будинку, механічне, електричне 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 нежилых приміщень, які розташовані в жилу будинку. Тому до Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» потрібно буде вносити відповідні зміни щодо визначення рівного статусу неподільного та загального майна.

Відповідно до ст. 360 ЦК України утримання майна, яке є спільною частковою власністю, здійснюється співвласниками відповідно до своєї частини у праві спільної часткової власності. Що стосується спільної сумісної власності, то ЦК України не визначає такого обов'язку, оскільки співвласники сумісної

власності не мають ніяких часток, тому неможливо визначити порядок їх участі у спільних витратах.

П. В. Крашенінніков зазначає, що спільна сумісна власність, характеризується незамінністю її учасників, тобто при цьому виді спільної власності будь-яке відчуження жилого чи нежилого приміщення з юридичного погляду було б дуже утрудненим. При спільній же частковій власності чітко витримується критерій визначення частки — площа, що перебуває у власності, нерухомості [9].

Рівність і необхідність спільного вирішення питання щодо експлуатації будинку закріплена в Рішенні Конституційного Суду України, який зазначив, що відповідно до Конституції України всі суб'єкти права власності рівні перед законом. У багатоквартирних будинках, де не всі квартири приватизовані чи приватизовані повністю, власник (власники) неприватизованих квартир (їх правонаступники) і власники приватизованих квартир багатоквартирного будинку є рівноправними співвласниками допоміжних приміщень. Вони є рівними у праві володіти, користуватися і розпоряджатися допоміжними приміщеннями. Ніхто з власників квартир не має пріоритетного права користуватися та розпоряджатися цими приміщеннями, в тому числі і з питань улаштування мансард, надбудови поверхів і т. ін. [10].

П. В. Крашенінніков і Н. В. Маслов зазначають, що ніяким іншим, крім загального, володіння і користування загальним майном у кондомініумі бути не може [11]. Вітчизняні цивілісти вважають, що тріада повноважень власника не вичерпує всього обсягу права власності. У юридичній літературі висловлюється думка, що саме жиле приміщення є головною річчю, а майно, що перебуває на праві спільної часткової власності, є належністю головної речі — жилого приміщення [12]. Частка в загальному майні не може існувати самостійно, оскільки вона є складовою частиною квартири як об'єкта права власності, а тому завжди поділяє долю такого жилого приміщення [13]. Відповідно до ст. 186 ЦК України річ, яка призначена для обслуговування іншої, головної речі, і пов'язана з нею загальним призначенням, є такою, як і доля головної речі, якщо

договором не передбачено інше. Стаття 361 ЦК України не містить обмеження щодо відчуження своєї частки в загальному майні. Однак п. 1 ст. 358 ЦК України визначає, що розпорядження майном, котре перебуває у спільній частковій власності, здійснюється за згодою всіх її учасників.

Особливість частки у праві на загальне майно в кондомініумі, визначено ст. 5 Проекту закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [14], що визначає, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Проектом пропонується закріпити правило, згідно з яким спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку. Кредитор співвласника не має права вимагати виділення частки із спільного майна багатоквартирного будинку в натурі для звернення стягнення на неї.

Позитивно те, що Проектом пропонується закріпити відмінне від ЦК України правило, згідно з яким частка у загальному майні: не відчужується окремо від права власності на приміщення в кондомініумі; переходить автоматично разом з правом власності на окреме приміщення; на неї не поширюється право переважної купівлі; не може бути виділена в натурі.

Згідно зі ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і призупинення підлягають державній реєстрації в єдиному державному реєстрі. Для втілення практичного механізму реалізації вищезазначених норм ЦК України щодо виділу або поділу частки з об'єкта нерухомого майна, у розвиток нормативних положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», 17.10.2013 р. № 868 постановою КМУ затверджено новий Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [15]. Відповідно до п. 37 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме май-

но та їх обтяжень орган державної реєстрації прав проводить державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з такого об'єкта, право власності на яке заявлено вперше.

Така конструкція, на нашу думку, є досить складною, оскільки у разі перебування, добудови майна, яке перебуває у спільній власності, потрібно буде постійно вносити зміни й до реєстраційних документів власників жилих (нежилих) приміщень.

Як бачимо, складність правової конструкції щодо спільної часткової (сумісної) власності на загальне та неподільне майно об'єднання співвласників квартир досить значна. Закріплення на законодавчому рівні права спільної власності на загальні (неподільні) елементи будинку потребує адекватної реалізації усіма власниками права на управління нею. Нині необхідно 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.

На основі проведеного аналізу можна зробити певні висновки.

Правова доктрина в Україні остаточно ще не склалася і перебуває на стадії формування. З початку масової приватизації квартир у багатоквартирних будинках, житлові та нежитлові об'єкти є самостійними об'єктами цивільних прав. При цьому виникає різноманітне

право власності власника квартири і право спільної власності на будинок. Багатоквартирний будинок з юридичної точки зору перетворився з єдиної цілісної речі на її сукупність (квартир, жилих та нежилих приміщень). Тому правовий режим, що охоплюється поняттям «багатоквартирний жилий будинок», необхідно відмежовувати від суміжних понять: індивідуальний жилий будинок, садиба, кондомініум.

Багатоквартирний будинок є об'єктом цивільних прав і може бути об'єктом права приватної власності, у випадку якщо одна особа набуває право власності на всі приміщення в багатоквартирному будинку, і не потребує реєстрації права власності на окремі квартири. Якщо в багатоквартирному будинку є два і більше власників, на будинок поширюється режим спільної власності, але потребує закріплення чіткої критерії розмежування об'єктів часткової і спільної власності у багатоквартирному будинку. Якщо квартира є самостійним об'єктом права приватної власності, то право спільної власності багатоквартирного будинку має бути лише об'єктом утримання і управління.

Право спільної власності мешканців багатоквартирного будинку істотно відрізняється від моделі права спільної власності, яка передбачена в цивільному законодавстві, але виділяти її в окремий вид не можна, оскільки це право має відповідати загальним засадам права спільної власності з особливостями, визначеними преміальним законом про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку.

#### ПРИМІТКИ

1. Проект закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://www.mjk.lutsk.ua/uploads/docs/2014.05.15/Projekt\\_Zakonu\\_Vlasnosti.pdf](http://www.mjk.lutsk.ua/uploads/docs/2014.05.15/Projekt_Zakonu_Vlasnosti.pdf).

2. Кондомініум // Вікіпедія [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://uk.wikipedia.org/wiki/Кондомініум\\_\(міжнародне\\_право\)](http://uk.wikipedia.org/wiki/Кондомініум_(міжнародне_право)).

3. Батлер С. «Кондомініум» как форма собственности на недвижимость / С. Батлер // Вопросы экономики. — 1993. — № 7. — С. 7.

4. Концепція державної житлової політики, схвалена постановою ВР України 30.06.1995 р. за № 254/95-ВР // ВВР. — 1995. — № 27. — Ст. 200.

5. Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні : затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 31.07.1995 р. № 588 (втратило чинність) // Інформаційно-пошукова правова система «Нормативні акти України».

6. Проект закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://www.mjk.lutsk.ua/uploads/docs/2014.05.15/Proekt\\_Zakonu\\_Vlasnosti.pdf](http://www.mjk.lutsk.ua/uploads/docs/2014.05.15/Proekt_Zakonu_Vlasnosti.pdf).
7. Кучеренко І. М. Житлова політика : сучасність і майбутнє / І. М. Кучеренко, О. Ю. Кучеренко, І. В. Запатріна. — К. : Видавничий центр спілки власників житла України, 2012. — С. 194.
8. Галянтич М. К. Житлове право України : навч. посіб. / М. К. Галянтич. — К. : Юрінком Інтер, 2007. — С. 108.
9. Крашенинников П. Кондоминиумы / П. Крашенинников // Законность. — 1994. — № 6. — С. 9—15.
10. 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). Справа № 1-2/2004 від 02.03.2004 р. // Офіційний вісник України. — 2004. — № 10. — Ст. 624.
11. Крашенинников П. В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах / П. В. Крашенинников, Н. В. Маслов. — М. : СПАРК, 1995. — С. 7.
12. Блошко В. В. Право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В. В. Блошко. — Х., 2014. — С. 5—8.
13. Крашенинников П. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения / П. Крашенинников. — М. : МГУ, 1997. — С. 20.
14. Проект закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://www.mjk.lutsk.ua/uploads/docs/2014.05.15/Proekt\\_Zakonu\\_Vlasnosti.pdf](http://www.mjk.lutsk.ua/uploads/docs/2014.05.15/Proekt_Zakonu_Vlasnosti.pdf).
15. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0001303-66>.

**Балюк Юлія. Право общей собственности в многоквартирном жилом доме.**

*В статті досліджуються на понятійному рівні права общей собственности на жилье в многоквартирном жилом доме с целью выделения права общей собственности на квартиру по гражданскому законодательству Украины и права общей собственности на общее, неделимое имущество многоквартирного жилого дома по специальному законодательству.*

**Ключевые слова:** *жилье, право общей собственности, неделимое имущество, квартира, многоквартирный жилой дом.*

**Baluk Yulia. O. Right of common ownership in multifamily residential building.**

*The article studies on the conceptual level, the right common ownership of housing apartment building. Allocated joint property rights to the apartment under the civil legislation of Ukraine in the structure of the right common ownership of common indivisible property of an apartment building on the special legislation.*

*States that the apartment building from a legal point of view, was transformed from a single integrated set of things on her (apartments, commercial and residential). Therefore, the legal regime covering the concept of «apartment building» must be separated from adjacent legal structures. In legal science apartments as part of an apartment building are treated as objects with a special legal regime that are structurally part of a more complex object — an apartment building. We prove that in the modern law of many countries Institute condominium has a special meaning.*

*Imposition of penal law the common ownership of common (indivisible) elements of the building requires adequate implementation of all the owners of the right to manage. Determined the need for the implementation features of property rights in the apartment*

*building (condominium), related to the implementation of the rights and responsibilities of owners of apartment houses for its content and management, on the principles of equality of rights of all the co-owners. It is proposed to distribute Condo regime joint ownership, which requires explicit criteria of differentiation of objects to joint and shared ownership in the apartment building. If the apartment is an independent object of private property rights, the right of common ownership of apartment buildings should only be subject to detention and control. The right common property of tenants of apartment buildings is significantly different from the model of joint property rights as provided for in the Civil Code of Ukraine. Common ownership in multifamily residential building require treated as a separate species. The right common property in an apartment building must comply with the general principles of civil law with features that set out in the special law on the peculiarities of the property right in an apartment building.*

**Key words:** *housing, the right of common ownership, indivisible property, apartment, apartment building.*