

УДК 347.253

МАЙНО ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ТА ЙОГО ПРАВОВИЙ РЕЖИМ

Пефтієв О.В., к.ю.н.

Донецький юридичний інститут МВС України

У статті відмічено, що правовий режим майна має бути визначений виключно законами України, розкрито поняття спільного майна ОСББ, форми, функції та принципи правового регулювання майна об'єднань співвласників, співвідношення об'єкта права власності – квартири (помешкань) і всієї будівлі (споруди), а також надані пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства у вказаній сфері.

Ключові слова: управління спільним майном багатоквартирного житлового будинку, правовий режим майна ОСББ, державна реєстрація речового права, допоміжні приміщення (спільне майно).

Пефтиев О.В. ИМУЩЕСТВО ОБЪЕДИНЕНИЙ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ЕГО ПРАВОВОЙ РЕЖИМ / Донецкий юридический институт МВД Украины, Украина

В статье отмечено, что правовой режим имущества должен быть определен исключительно законами Украины, раскрыто понятие общего имущества ОСМД, формы, функции и принципы правового регулирования имущества объединений совладельцев, соотношение объекта права собственности – квартиры (помещений) и всего строения (сооружения), а также представлены предложения относительно усовершенствования действующего законодательства в этой сфере.

Ключевые слова: управление общим имуществом многоквартирного жилого дома, правовой режим имущества ОСМД, государственная регистрация вещного права, вспомогательные помещения (общее имущество).

Peftiev O.V. ESTATE OF ASSOCIATION OF CONDOMINIUMS AND ITS LEGAL REGIME / Donetsk law institute of the Ministry of Interior of Ukraine, Ukraine

In article it is noted that the legal regime of property has to be defined only by laws of Ukraine, the concept of the general property АСАН is opened, forms of function and the principles of a legal regulation of property of associations of co-owners, parity of object of the right of property of the apartment (rooms) and all structure (construction), and also offers concerting current legislation improvement in this sphere are submitted. Thus, based on the analysis of the legal regime of property of condominium author makes conclusions.

On the doctrinal level continues discussion on registration of ownership of residential or non-residential premises as an object of ownership and registration of joint ownership of the common and indivisible property of association in multifamily housing that can serve as an object of ownership. Author believes that in the case of ownership of an apartment in an apartment house building itself can not be regarded as an object of ownership. Joint ownership of property register makes no sense, because the property is an integral part of apartment building.

To art. 19 of the condominium shall be amended to the concept of "joint ownership" will be replaced with the term "common property" and not run the division into universal and indivisible property, and in art. One concept common and undivided property should generally cancel. Thus, the law on condominiums will be brought into conformity with Article 2 §. 382 CC of Ukraine.

The author believes incorrect interpretations of apartments in apartment buildings as isolated apartments in a building designed and suitable for permanent residence therein (Part 1 tbsp. 382 CC of Ukraine). In this case, the actual value is the object of property rights - and the entire apartment building. Because this definition may cause fragmented understanding of property rights and its duty to keep the property listed in Part 2 of Art. 382 CC of Ukraine. Therefore, it is recommended to amend Part 1 of Art. 382 CC of Ukraine, stating it as follows: "Flat is isolated as a structural element apartment house designed and suitable for permanent residence in it."

Key words: management of common property of apartment house, legal regime of property АСАН, state registration of real rights, support facilities (total assets).

Відповідно до п.7 ч.1 ст.92 Конституції України, правовий режим майна має бути визначений виключно законами України. На додаток до Цивільного кодексу України, правовий режим указанного об'єкта підлягає регулюванню також спеціальним Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» .

У статті 1 Закону про ОСББ наведено поняття житлового комплексу (багатоквартирного житлового будинку) як нерухомого майна, що складається із земельної ділянки в установлених межах, розміщеного на ній житлового багатоквартирного будинку або його частини разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють єдиний майновий комплекс. Отже, законодавець визнає кондомініум як єдиний нерухомий об'єкт права власності.

Передусім зазначимо, що необхідно відрізнити управління об'єктом – ОСББ – та власне об'єкт, оскільки йдеться про управління, здійснюване об'єднанням співвласників відповідно до Закону про ОСББ, основне завдання якого полягає у виконанні функцій із забезпечення нормального функціонування об'єкта (ОСББ), що не впливає на його правовий статус. Як доречно зазначає І. Спасибо-Фатєєва, не існує залежності статусу приміщення від створення об'єднання власників багатоквартирного будинку, позаяк наявність такої юридичної особи жодним чином не впливає на об'єкт – житловий будинок з усіма приміщеннями, розташованими в ньому [1, 91]. Втім закріплення на законодавчому рівні права спільної власності на загальні (неподільні) елементи будинку потребує адекватної реалізації всіма власниками права на управління нею. Зазначене питання вирішено, наприклад, у новому ЖК РФ, де главою 6 урегульовано відносини щодо права власності на загальне майно власників приміщень у багатоквартирному будинку. Зокрема, цим Кодексом установлений такий порядок управління спільним майном, як проведення загальних зборів власників приміщень у багатоквартирному будинку, котрі є органом управління багатоквартирним будинком, а не об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Відповідно до ч.2 ст.44 ЖК РФ, до компетенції загальних зборів належить: прийняття рішень щодо реконструкції багатоквартирного будинку (серед іншого, з його розширенням або надбудовою), будівництва господарських будівель та інших споруд, ремонту спільного майна в багатоквартирному будинку; прийняття рішень про межі використання земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок, у їх числі відносно введення обмежень на користування ним; прийняття рішень про передачу в користування спільного майна в багатоквартирному будинку; обрання способу управління багатоквартирним будинком; інші питання, які цим Кодексом віднесені до компетенції загальних зборів власників приміщень у багатоквартирному будинку [2, 22]. Як бачимо, у науці та практиці існують розбіжності в плані підходів до управління спільним майном багатоквартирного житлового будинку.

Окрім визначення житлового комплексу – багатоквартирного житлового будинку – ч.1 ст.382 ЦК України також містить тлумачення поняття квартири в багатоквартирному житловому будинку як ізольованого помешкання в житловому будинку, призначеного та придатного для постійного в ньому проживання.

У цьому разі є актуальним співвідношення об'єкта права власності – квартири (помешкань) і всієї будівлі (споруди).

За 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. Запровадивши обов'язковість державної реєстрації, законодавець, вочевидь, мав на увазі, що кондомініум виникає з моменту його державної реєстрації, проте не зміг сформулювати норму, яка не суперечила би Цивільному кодексу і його положенням про державну реєстрацію. Пунктом 2 ст.23 Закону РФ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно і угод з ним» від 21 липня 1997 р. за № 122-ФЗ встановлено, що внесення до Єдиного державного реєстру запису про реєстрацію права власності на конкретне приміщення одночасно є реєстрацією права спільної сумісної власності домоволодільця на загальне майно в кондомініумі. Ця норма свідчить про похідний характер реєстрації частки від реєстрації права на об'єкт у складі кондомініуму. М.Г. Піскунова зазначає, що відповідно до чинного законодавства при створенні кондомініуму слід провадити реєстрацію права спільної часткової власності домоволодільців на загальне майно, інших прав на земельні ділянки загального використання з одночасним внесенням до Єдиного державного реєстру запису про включення об'єктів нерухомого майна до складу кондомініуму [3, 47].

Відповідь на це питання можна знайти, розглянувши правові підходи до реєстрації прав на нерухомість у пайових інвестиційних фондах. У ст.23 Закону «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» нерухоме майно, що становить активи пайового інвестиційного фонду, який не є юридичною особою, реєструється в установленому

порядку на ім'я компанії з управління активами, що не є власником майна, з відповідною відміткою. Компанія з управління активами є лише розпорядником цього нерухомого майна [4].

Законом же України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» безпосередньо не закріплено реєстрацію такого об'єкта як ОСББ, законодавець лише розглядає можливість реєстрації права власності на будівлю загалом або на квартири, в ньому розташовані [5]. Отже, ми стикаємося з можливістю подвійної реєстрації того самого об'єкта. На наш погляд, до державного реєстру нерухомості як номінальний утримувач (розпорядник) спільного майна може бути внесене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Особливістю таких об'єктів (ОСББ) є те, що встановлення права власності на окремі приміщення (квартири) виключає одночасний розгляд питання про власність на будівлю загалом. Залежно від усталених відносин об'єктом власності може бути будівля загалом або окремі її приміщення, але одночасно і будівля, і приміщення в ній (квартири) продовжують існувати фактично. Проте не може виникати одразу два власники на будівлю загалом та на квартиру окремо, що розташована в ній і є її невід'ємною складовою. Варто погодитися з думкою В. Вітрянського, що «у випадку визнання помешкання всередині будівлі самостійним об'єктом нерухомості існування будівлі в якості об'єкта нерухомості припиняється. Вказана будівля зберігає значення об'єкта лише з технічної, але не з юридичної точки зору» [6, 8]. У цьому разі право власності може бути зареєстроване на будівлю загалом або на об'єкти, що входять до її складу (право власності на квартири). Реєстрація права власності хоча б на одну квартиру в будівлі виключає можливість реєстрації права власності на будівлю загалом.

Головною особливістю ОСББ, що відрізняє його від інших жилих будинків, є поєднання правового режиму власника квартири та спільної власності на інше майно, що належить до ОСББ. Виникає специфічний об'єкт, який у силу усталеної правової традиції та формування в праві правової фікції отримав специфічний правовий режим і правове регулювання. Квартира в багатоквартирному будинку та частка в спільному майні визнаються єдиним об'єктом.

У науковій літературі склалися дві прямо протилежні позиції з приводу того, як саме пов'язані між собою жиле приміщення (квартира) та майно, що забезпечує експлуатацію вказаних приміщень (квартир) – допоміжні приміщення (спільне майно). Одні науковці висловлюють думку, що жиле приміщення (квартира) є головною річчю, а майно, що забезпечує експлуатацію квартир, – допоміжними приміщеннями (спільне майно) – саме воно є приналежністю головної речі – квартири (житлового приміщення) [7, 219]. Проте, як на нас, варто погодитися з критикою Є. Суханова на адресу зазначеної позиції щодо плутанини понять «приналежність головної речі» та «складовий елемент речі» стосовно спільного майна в житловому будинку. Це є наслідком того, що в сучасній цивілістиці безпідставно забуто класичну (пандектну) класифікацію речей як об'єктів цивільних прав. У результаті складові елементи єдиної речі – багатоквартирного житлового будинку (підвали, сходи, горища та ін.) – наразі розглядаються як самостійний об'єкт речових прав нарівні з квартирами та іншими жилими приміщеннями, що вже трактовані як «головна річ» (попри те, що вказане приміщення також не є самостійною річчю або приналежністю головної речі – житлового будинку, а лише його складовими елементами, які неможливо нормально використовувати окремо від цієї навіть фізично неподільної речі) [8, 19-21].

Варто зауважити, що при переході права власності на квартиру в ОСББ відбувається автоматичне відчуження частки спільного майна без виділення її в натурі. Частка власності кожного в спільному майні в кондомініумі наслідують долю права власності на квартиру в останньому, що належить певному домоволодільцю. Такий специфічний правовий режим, установлений законодавцем щодо ОСББ, деякою мірою відрізняється від загального розуміння спільної власності, закріпленого в гл.26 ЦК України, позаяк у цьому випадку спостерігається примусове відхилення від традиційних речово-правових витоків [8, 15]. За переконанням В. Крашеніннікова, «таке об'єднання відбувається немовби автоматично. Особа спрямовує свою волю на виникнення права власності на конкретне житло, але оскільки його існування в багатоквартирному будинку неможливе без допоміжних елементів (сходи, ліфти та ін.), одночасно з набуттям права власності на жиле приміщення виникає право спільної власності на коридори, підвали, дах» [9, 8-9].

Водночас допоміжні приміщення (тобто спільне майно) не мають самостійного (незалежно від інших об'єктів) обігу та, відповідно, немає необхідності оформлення права на них. Особа, яка набуває у власність квартиру в житловому будинку, автоматично стає власником допоміжних приміщень. Останнє не зазначають ні в договорі купівлі-продажу, ні в Державному реєстрі, ні в іншій документації, що фіксує їх обіг, – як зауважує І. Спасибо-Фатєєва [1, 85].

Статтею 19 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» закріплене правило, відповідно до якого об'єкти спільної власності не можуть бути передані в користування фізичній або юридичній особі або групі осіб у разі, якщо це пов'язано з порушенням прав та інтересів інших співвласників неподільного та загального охоронюваного майна. Втім кожний власник жилого (нежилого) приміщення має право на визначення цільового призначення використання майна, яке перебуває в його спільній частковій власності.

Спільне майно в кондомініумі належить усім власникам квартир лише сукупно. Право кожного власника на спільне майно «немовби розмивається у сукупності всій спільній власності, що належить власникам жилих приміщень (квартир)», що дає можливість останнім поширювати своє право володіти і користуватися всім майном, яке становить об'єкт права спільної власності. Такий спільний режим майна в кондомініумі зумовлений специфікою об'єкта, оскільки встановлення будь-якого іншого не давало би можливості кожному окремому власнику квартири в будинку повною мірою, вільно реалізовувати своє право власності на неї. А отже допоміжне приміщення (спільне майно) у багатоквартирному житловому будинку може перебувати тільки в спільній власності.

Маємо додати, що рівність і необхідність спільного вирішення питання щодо експлуатації будинку закріплена і в Рішенні Конституційного Суду, де зазначено, що за Конституцією 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 в праві володіти, користуватися і розпоряджатися допоміжними приміщеннями. Ніхто з власників квартир не має пріоритетного права користуватися та розпоряджатися цими приміщеннями, також і з питань улаштування мансард, надбудови поверхів тощо [10].

Слід також окреслити певні критерії віднесення майна до спільного в багатоквартирному житловому будинку. Законодавець досить чітко визначив об'єкти, які належать до спільного майна, що надає можливість визначити такі критерії. Наприклад, об'єкт, призначений для обслуговування інтересів власника квартири, незалежно від того, розміщений він усередині квартири чи поза її межами, повинен визнаватися спільним майном власників квартир у кондомініумі. Зокрема, І. Спасибо-Фатєєва наголошує – встановлюючи, «чи є приміщення будинку допоміжними, слід виходити не з місця його розташування, а з його призначення» [11].

Вперше правовий режим спільного майна в ОСББ був визначений у Законі про ОСББ, яким вказане майно розокремлено на неподільне та спільне (ст.19). Правовий режим неподільного майна в ч.2 ст.19 визначений як спільне сумісне і не підлягає відчуженню. Водночас, у ч.5 цієї статті закріплено, що при відчуженні приміщення (тобто квартири) право на частку неподільного майна підлягає відчуженню разом з приміщенням без виділення частки в натурі. На перший погляд виникає колізія, але в цьому разі ч.2 ст.19 Закону про ОСББ слід тлумачити як неможливість відчуження неподільного майна як окремо виділеного об'єкта в натурі. К. Скловський справедливо зауважує, що спільне майно, як воно визначено в законі, не може бути відчужено, позаяк не має самостійної цінності, а отже не спроможне виступати окремим предметом договору, доки воно зберігає своє функціональне призначення [12, 180]. Загальне майно перебуває в спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку.

Оскільки спільне майно пов'язане однією метою – забезпечення ефективного використання жилих приміщень (квартир), то не викликає сумніву, що це майно повинно мати і єдиний правовий режим. Із прийняттям ЦК України було усунуто цей недолік. Тож, у ч.2 ст.382 ЦК України вже не здійснюється поділ спільного майна на загальне та неподільне, а лише вказано, що власникам квартир у багатоквартирному будинку на праві спільної сумісної власності належать 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, призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир та власників нежитлових приміщень, розташованих у житловому будинку. Отже, на основі ч.3 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України Закон про ОСББ має бути приведений у відповідність до ЦК України шляхом внесення змін задля уникнення суперечностей.

Принагідно зауважимо, що досить багато проблем виникає при визначенні прав на нежитлові приміщення, розміщені в багатоквартирних житлових будинках. Згідно зі ст.10 Закону про ОСББ та Рішення Конституційного Суду України від 2 березня 2004 року (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків), допоміжні приміщення передаються у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків безоплатно, і окремо приватизації не підлягають. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення ОСББ, вступу до нього.

Як бачимо, реалізація права спільної власності в об'єднанні співвласників викликає безліч питань. Тому науковці висловлювали думки щодо можливості існування права власності самого товариства на загальне майно. Зазначена думка не є новою. В Україні до прийняття Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» існувала практика передачі у власність товариствам нежитлових елементів будинків (сходових клітин, підвалів, колясочних тощо).

Причому така передача провадилася як на безоплатній основі, шляхом підписання акта прийому-передачі і реєстрації у БТІ як суб'єкта права власності однієї особи, так і на оплатній основі – на підставі договорів купівлі-продажу. Підстави для передачі у власність спільних елементів будинку існували, оскільки в п.41 Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян, затвердженого наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 15 вересня 1992 р. за № 56, визначено, що допоміжні приміщення жилих будинків, призначені для забезпечення експлуатації та обслуговування будинку, після приватизації квартир будинку стають власністю товариства власників квартир.

Зазначений підхід визначення об'єднання співвласників квартир власником неподільних та загальних елементів будинку є надзвичайно привабливим, оскільки, на нашу думку, сприятиме усуненню такої проблеми як реалізація права спільної власності на зазначені об'єкти, а також неможливість реалізації свого права власності власниками жилих (нежилих) приміщень, котрі не є членами товариства. Не виникатимуть також проблеми щодо реєстрації права власності на допоміжні приміщення в органах реєстрації об'єктів нерухомості.

Наразі навіть у випадку реалізації положень закону щодо передачі допоміжних приміщень з балансу житлово-експлуатаційної організації на баланс об'єднання будинку не вдасться вирішити проблему перереєстрації прав на такий об'єкт у БТІ, тому що немає правових підстав реєструвати об'єднання власником цього об'єкта нерухомості. Хоча існує і протилежна думка.

Так, Д.Б. Савельєв зазначає, що юридично захищений інтерес володільця права часткової власності на загальне майно в кондомініумі полягає не стільки в тріаді повноважень, скільки у власне факті належності частини цінного змісту загального майна. Частка в загальному майні, оскільки вона не підлягає відчуженню, не має самостійної ціни. Її цінність полягає в цінності приміщення. Частка в цінності загального майна має вплив на ступінь інтересу у використанні й забезпеченні збереженості загального майна [11, 18].

П.В. Крашенінніков доходить висновку, що частка в загальному майні не може існувати самостійно, оскільки вона є складовим елементом квартири як об'єкта права власності, а відтак завжди поділяє долю такого житлового приміщення. Відповідно до ст.135 ЦК РФ, за загальним правилом річ, пов'язана загальним призначенням і призначена для обслуговування головної речі, слідує її долі, якщо договором не передбачено інше. Але, по-перше, частка в праві не є річчю; по-друге, вона в силу закону не відокремлена від права власності на приміщення, тоді як установлений ст.135 ЦК РФ зв'язок юридичної долі належності з головною річчю є диспозитивною нормою, що змінюється договором.

Зовсім іншу концепцію містить Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», яким визначено, що тільки майно, яке належить до неподільного і є спільною сумісною власністю, не може бути відчужене (ст.19). Отже, загальне майно, яке є

спільною частковою власністю, відчужувати можна. Тому концепцію невідчуження загального майна, яке є спільною частковою власністю, в Україні спростовано Законом «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Статтею 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» розмежовано допоміжні й нежитлові приміщення. Допоміжні приміщення призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти й машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення); а нежитлові приміщення – це приміщення, які належать до житлового комплексу, але не віднесені до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

На сьогодні такі приміщення досить часто вже приватизовані або передані в оренду органами місцевого самоврядування. Тому виникають конфлікти між власниками квартир та власниками (користувачами) спірних нежитлових приміщень (підвальних приміщень). У розв'язанні таких конфліктів Верховний Суд України виходить із того, що, вирішуючи справи, суд повинен встановити, чи є ці приміщення допоміжними (чи розташоване в них технічне обладнання будинку, без доступу до якого експлуатація жилого будинку є неможливою, чи використовувались приміщення для обслуговування будинку).

Утім, і донині залишається дискусійним питання, в якій саме спільній власності має перебувати спільне майно в багатоквартирному житловому будинку. Існують три можливі варіанти розв'язання цього питання. Спільне майно, що належить співвласникам багатоквартирного будинку на праві спільної власності, може перебувати: 1) у спільній сумісній власності, 2) у спільній частковій власності, 3) у спільній частковій та спільній сумісній власності (змішаній). Найбільш обґрунтованим та виваженим із цих трьох варіантів вважаємо другий. Вказана позиція отримала відображення як у науковій літературі [13, 23], так і у світовій практиці існування багатоквартирних жилих будинків (кондомініумів) [14, 47]. Застосування до кондомініумів спільної сумісної власності, а також тієї, яку умовно можна назвати змішаною (спільна сумісна та спільна часткова власність), можна вважати вразливими.

Доцільність застосування в ОСББ спільного майна, спільної часткової власності, зонайперше, варто пояснювати тим, що, відповідно до ст.361 ЦК України, співвласники мають право самостійно розпоряджатися своєю часткою у праві спільної часткової власності і не потребують згоди інших співвласників, на відміну від спільної сумісної власності. Остання, згідно з ч.2 ст.369 ЦК України, потребує, щоб розпорядження майном, яке перебуває в спільній сумісній власності, здійснювалося за згодою всіх власників. Якщо застосувати правовий режим спільної сумісної власності на допоміжні приміщення в кондомініумі й уявити таку ситуацію, що при відчуженні своєї власної квартири вам потрібно буде отримати згоду всіх співвласників на вчинення вказаних дій, та ще в письмовій і нотаріально завірених формі, таке положення слід визнати неефективним і недоцільним. Маємо погодитися з критикою вказаного правового режиму, висловленою В. Крашенінниковим. Дослідник зазначає, що спільна сумісна власність, на додаток до всього іншого, характеризується незмінністю її учасників, тобто за цього виду спільної власності будь-яке відчуження житлового чи нежилого приміщення, з юридичної точки зору, було би вкрай ускладненим (необхідно було би спочатку визначити і виділити частку на місця загального користування в будинку, потому здійснити відчуження жилого або нежилого приміщення разом із частиною місця загального користування, а вже після цього новому власнику довелося би знову стати учасником спільної власності шляхом об'єднання своєї частини місць загального користування з іншими частинами) [9, 10].

До того ж, спільна часткова власність, на відміну від загального правила, закріпленого в главі 26 ЦК України, має свої особливості, зумовлені призначенням самого об'єкта. Тому спільну часткову власність в ОСББ необхідно розглядати як різновид спільної часткової власності, що має свої специфічні ознаки. Зокрема, В. Крашенінников у числі таких ознак виділяє: 1) відсутність можливості виділу частки в натурі; 2) неможливість відчуження частки в праві спільної власності окремо від жилого приміщення; 3) як наслідок перших двох: частка не може існувати самостійно, вона є невіддільною складовою квартири як об'єкта права власності, а тому завжди наслідуює долю такого жилого приміщення [7, 219].

Що стосується змішаного правового режиму (спільна сумісна та спільна часткова власність) спільного майна, як це визначено в ст.19 Закону про ОСББ, то це є неприйнятним, як і спільна сумісна власність. Такий поділ не дає можливості чітко віднести те чи інше спільне майно до спільної сумісної або ж до спільної часткової власності, позаяк необхідно встановити вичерпний перелік майна, яке належить до першої та другої групи, чого в ст.1 Закону про ОСББ у визначенні термінології не зроблено, наведний лише приблизний перелік майна, що не є вичерпним. У цьому разі законодавець встановлює «розмиті межі» поняття майна, яке слід відносити до спільної сумісної та спільної часткової власності, оперуючи, тим самим, певними абстракціями, що в правовому регулюванні є неприпустимим.

Розглядаючи ОСББ, слід також розв'язати питання щодо частки власників квартир у спільному майні. У світовій практиці та доктрині цивільного права склалося декілька думок із приводу визначення підходів щодо частки у спільному майні: 1) пропорційно вартості квартири (Болгарія, Італія) [14, 53], 2) пропорційно площі квартири (Білорусь, Казахстан, Росія) [14, 53-54]. Більш прийнятним вважаємо другий підхід, оскільки він є набагато простішим та зрозумілішим із позицій методики обрахування частки, ніж залежно від вартості приміщення. Зрештою, складність першого підходу полягає в тому, що визначення вартості квартири інколи певною мірою залежить від поверху розташування та виду з вікна.

Слід зосередитися ще на одному питанні. Останнім часом у нашій країні набуло розвитку інвестиційне та пайове будівництво нежитлових будинків, у яких право власності на окремі нежитлові приміщення мають юридичні та фізичні особи. У зв'язку з цим виникає багато питань та суперечок щодо спільної експлуатації таких будинків. Для уникнення та розв'язання цих проблем необхідно надати право створювати об'єднання співвласників не тільки житлових, а й нежитлових приміщень. Можливість створення об'єднань співвласників можна надати і власникам дачних будівель, як це передбачено, наприклад, у Росії Законом «Про садівницькі, городні і дачні некомерційні об'єднання громадян».

На нашу думку, слід прийняти новий Закон «Про товариства співвласників», яким урегулювати порядок створення не тільки об'єднань співвласників житлового будинку, а й будь-якого будинку, а також власників дач, гаражів, житлових (нежитлових) будинків. Таке право закріплено в ч.2 ст.136 ЖК РФ, якою передбачено, що товариство власників житла може бути створене в результаті об'єднання: декількох багатоквартирних будинків, приміщення в яких належать різним (не менше ніж двом) власникам приміщень у багатоквартирному будинку, з земельними ділянками, розміщеними на загальній земельній ділянці або декількох сусідніх (межових) земельних ділянках, мережами інженерно-технічного забезпечення та іншими елементами інфраструктури; декілька розміщених близько будинків, будівель або споруд – житлових будинків, призначених для проживання однієї сім'ї, дачних будинків із присадибними ділянками або без них, гаражами та іншими розміщеними на загальній земельній ділянці або декількох сусідніх (межових) земельних ділянках, мережами інженерно-технічного забезпечення та іншими елементами інфраструктури.

Таким чином, піддавши аналізу правовий режим майна об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, можна дійти певних висновків:

- на доктринальному рівні триває дискусія з приводу реєстрації права власності на житлове або нежитлове приміщення як об'єкта права власності та реєстрації права спільної власності на загальне й неподільне майно об'єднання в багатоквартирному житловому будинку, що може виступати також як об'єкт права власності. Вважаємо, що в разі виникнення права власності на квартиру в багатоквартирному житловому будинку сам будинок не може розглядатися як об'єкт права власності. А право власності на спільне майно реєструвати немає сенсу, адже це майно є невід'ємною складовою багатоквартирного житлового будинку;
- до ст.19 Закону про ОСББ мають бути внесені зміни, якими поняття «спільної власності» буде замінено на поняття «спільної сумісної власності» й не здійснюватиметься поділ на загальне та неподільне майно, а в ст.1 поняття загального та неподільного майна слід взагалі скасувати. Таким чином, Закон про ОСББ буде приведений у відповідність до ч.2 ст.382 ЦК України;

- вважаємо невірним трактування поняття квартири в багатоквартирному житловому будинку як ізольованого помешкання в житловому будинку, призначеного та придатного для постійного в ньому проживання (ч.1 ст.382 ЦК України). У такому випадку актуальним є співвідношення об'єкта права власності – квартири і всієї будівлі. Адже це визначення може спричинити фрагментарне розуміння реалізації права власності та обов'язку його утримувати майно, зазначеного в ч.2 ст.382 ЦК України. Отже, рекомендовано внести зміни до ч.1 ст.382 ЦК України, виклавши її в такій редакції: «Квартирою є ізольоване помешкання як структурний елемент житлового будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання».

ЛІТЕРАТУРА

1. Спасибо-Фатеева И.В. Право собственности на вспомогательные помещения в жилых домах: украинская действительность / И.В. Спасибо-Фатеева // Гражданское законодательство. – 2008. – Вып. 30. – С. 84-97.
2. Потяркин Д. Товарищества собственников жилья / Д. Потяркин // Российская юстиция. – 1999. – № 6. – С. 22.
3. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом в кондоминиумах / М.Г. Пискунова // Жилищное право. – 2001. – № 4. – С. 42-55.
4. Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди): Закон України від 15 вересня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 21. – Ст. 103.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 1 липня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
6. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В.В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 3-19.
7. Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник / П.В. Крашенинников. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2010. – 413 с.
8. Суханова Е.А. Понятия и виды ограниченных вещных прав / Е.А. Суханова // Вестник Московского университета. – 2002. – № 4. – С. 3-36. – (Серия 11: Право).
9. Крашенинников П.В. Кондоминиумы / П.В. Крашенинников // Законность. – 1994. – № 6. – С. 8-15.
10. Рішення Конституційного Суду України «Про тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» № 4_рп/2004 від 2 березня 2004 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04>.
11. Савельева Д. Долевая собственность в кондоминиумах / Д. Савельева // Российская юстиция. – 2000. – № 10. – С. 17-18.
12. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: монография / К.И. Скловский. – М.: Статут, 2000. – 512 с.
13. Кучеренко І.М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду / І.М. Кучеренко. – К.: Інтер, 2006. – 35 с.
14. Мірошніченко М.А. Досвід деяких зарубіжних країн у визначенні правового режиму прибудинкових земельних ділянок багатоквартирних жилих будинків / М.А. Мірошніченко // Земельне право України. – 2006. – № 7. – С. 45-55.