

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО

УДК 347.238.1 (477)

DOI <https://doi.org/10.32840/1813-338X-2020.2.7>**В. П. Магдич**аспірант кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ

ОБ'ЄКТИ ПРАВА СПІЛЬНОЇ СУМІСНОЇ ВЛАСНОСТІ СПІВВЛАСНИКІВ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ

Статтю присвячено проведенню дослідження об'єктів права спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку на основі норм чинного законодавства України, здійснено їх класифікацію. Установлено, що об'єкти спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку в переважній більшості не підлягають державній реєстрації (крім права власності або постійного користування земельною ділянкою під багатоквартирним будинком, а також інших прав, реєстрація на які передбачена законом). Сформульовано висновки, згідно з якими, до об'єктів права спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку належить майно, яке передбачене п. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» – приміщення загального користування, допоміжні приміщення, несучі огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі та споруди, котрі призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, його прибудинкова територія. А також майно, котре придбане об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку за кошти співвласників – власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, відповідно до ст. 4 Закону України Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Досліджено права та обов'язки співвласників багатоквартирного будинку, згідно із нормами Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку». Здійснено класифікацію обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо утримання об'єктів спільної сумісної власності в такому будинку.

Відповідно до поставленої мети та завдань у статті використано такі загальнонаукові та спеціальні методи: формально-юридичний; діалектичний; логічний; метод аналізу. Окрім того, автором продовжуються здійснюватись і подальші розвідки тематики інституту спільної сумісної власності співвласників багатоквартирних будинків.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласник, спільна сумісна власність в багатоквартирних будинках.

Постановка проблеми. За загальним правилом, нормативно-правові акти не передбачають здійснення державної реєстрації більшості об'єктів права спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку (як-от: приміщення загального користування, несучі огорожувальні конструкції будинку тощо). Утім, є окремі об'єкти права спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку,

котрі підлягають державній реєстрації (як-от земельна ділянка, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, його прибудинкова територія). Указана тематика є малодослідженою, саме тому потребує наукового розроблення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку піднімаються

вітчизняними вченими юристами. Зокрема, О.В. Пефтієв провів дослідження питання щодо майна об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та його правового режиму [1, с. 41]. Б.В. Бондаренко та М.В. Мазур провели дослідження питання щодо оформлення прибудинкової території для ОСББ [2]. Проте в наукових публікаціях не проводилось комплексного дослідження об'єктів права спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку.

Мета статті полягає в дослідженні об'єктів права спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку.

Виклад основного матеріалу. Згідно з п. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку, спільне майно багатоквартирного будинку – це приміщення загального користування, допоміжні приміщення, несучі огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі та споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія [3].

Указана норма закону, орієнтовано окреслює об'єкти спільної сумісної власності у багатоквартирному будинку.

Визначення поняття «спільне майно багатоквартирного будинку» яке закріплене у вищевказаному законі, не є вичерпним. До спільного майна співвласників багатоквартирного будинку може належати й інше будь-яке майно (рухоме або нерухоме). Залежить правовий статус такого майна від його джерела походження з урахуванням ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», яка з-поміж іншого визначає, що майно, придбане об'єднанням за внески та платежів співвласників, є їхньою спільною власністю.

Таким чином, якщо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку придбало за кошти співвласників відповідне майно, з урахуванням ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», таке майно варто вважати спільною сумісною власністю співвласників багатоквартирного будинку, незважаючи на те, що в законодавчо закріпле-

ному визначенні поняття «спільне майно багатоквартирного будинку» таке майно відсутнє. Окрім того, варто відзначити, що придбане об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку майно, є спільною сумісною власністю співвласників такого будинку, таке майно також автоматично буде і об'єктом права спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку.

До об'єктів спільної сумісної власності у багатоквартирному будинку, у співвласників виникають відповідні права та обов'язки. Згідно зі ст. 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», співвласник має право: 1) вільно користуватись спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, установлених законом або рішенням співвласників; 2) одержувати інформацію про технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку, умови його утримання та експлуатації, витрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку та надходження, отримані від його використання; 3) на відшкодування винною особою збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку, в розмірі, що відповідає частці кожного співвласника; 4) брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника тощо [3].

Згідно зі ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», співвласники зобов'язані: 1) забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку; 2) забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного й капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку; 3) використовувати спільне майно багатоквартирного будинку за призначенням; 4) дотримуватись вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм; 5) виконувати рішення зборів співвласників; 6) забезпечувати додержання вимог житлового й містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного й капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин; 7) відшкодувати збитки, завдані майну інших співвласників та спільному майну багатоквартирного будинку; 8) дотримуватись чистоти в місцях загального користування і тиші згідно

з вимогами законодавства; 9) забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження прийнятого в експлуатацію в установленому законодавством порядку багатоквартирного будинку протягом усього життєвого циклу будинку та нести відповідальність за неналежну експлуатацію згідно із законом; 10) своєчасно сплачувати за спожиті житлово-комунальні послуги.

Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного й капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника [3].

Обов'язки співвласників багатоквартирного будинку щодо об'єктів права спільної сумісної власності у такому будинку, можливо класифікувати: 1) на ті, які виникають із нормативно-правових актів (зокрема – це обов'язок співвласника багатоквартирного будинку забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку); 2) ті, які виникають із рішень загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку (зокрема – це рішення загальних зборів щодо встановлення співвласниками багатоквартирного будинку суми відрахувань до ремонтного або будь-якого іншого фонду). Згідно зі ст. 15 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», співвласник зобов'язаний виконувати рішення статутних органів, прийняті в межах їхніх повноважень [4].

З огляду на вищезазначене рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку є обов'язковим для усіх співвласників такого будинку. У разі його невиконання, або неналежного виконання, у об'єднання співвласників багатоквартирного будинку виникає право на стягнення таких сум із боржника в судовому порядку із застосуванням штрафних санкцій, передбачених законом.

Окрім того, об'єкти права спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку у своїй переважній більшості не підлягають державній реєстрації (крім права власності або постійного користування земельною ділянкою під багатоквартирним будинком, та іншого спільного майна, державна реєстрація якого передбачена законом). Згідно зі ст. 125 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування земельною ділянкою

виникають із моменту державної реєстрації цих прав [5].

Саме тому об'єкти права спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку варто класифікувати на: а) об'єкти, які підлягають державній реєстрації (земельна ділянка, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, і його прибудинкова територія, транспортні засоби); б) об'єкти, які не підлягають державній реєстрації (приміщення загального користування, несучі огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку).

Варто зазначити, що реєстрація права власності або постійного користування земельною ділянкою, на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, можлива лише за рішенням співвласників багатоквартирного будинку.

Висновки і пропозиції. До об'єктів права спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку, належить: 1) майно яке передбачене п. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» – приміщення загального користування, допоміжні приміщення, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку тощо; 2) майно яке придбане об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку за кошти співвласників – власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку згідно ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Обов'язки співвласників багатоквартирного будинку щодо об'єктів права спільної сумісної власності у такому будинку класифіковано: 1) на ті, які виникають із нормативно-правових актів; 2) ті, які виникають із рішень загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку.

Об'єкти права спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку класифіковано на: 1) об'єкти які підлягають державній реєстрації; 2) об'єкти які не підлягають державній реєстрації.

Перспективи подальших розвідок у поданому напрямі. Наведені міркування можуть бути базисом для проведення подальших досліджень об'єктів спільної сумісної власності співвласників у багатоквартирному будинку.

Список використаної літератури:

1. Пефтієв О.В. Майно об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та його правовий режим. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. Запоріжжя, 2013 № 1. С. 41–48. URL: <http://www.law.journalsofznu.zp.ua/visnik-1-2013> (дата звернення: 18.05.2020).
2. Бондаренко Б.В., Мазур М.В. Оформлення прибудинкової території: практичний посібник для ОСББ / Східноукраїнський центр громадських ініціатив. Луганськ : СПД Резніков В.С., 2011. 100 с.
3. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. «Законодавство України» / *ВР України*. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19/paran143#n143> (дата звернення: 18.05.2020).
4. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. «Законодавство України» / *ВР України*. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/ed20011129> (дата звернення: 18.05.2020).
5. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. «Законодавство України» / *ВР України*. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 18.05.2020).

Mahdych V. P. Subjects of joint mutual ownership of co-owners in a multiple-dwelling building

Based on the current legislation of Ukraine, a study of the objects of the right on joint mutual ownership of co-owners in a multiple-dwelling building was carried out. It is established that the objects of joint mutual ownership of co-owners in a multiple-dwelling building are, in most cases, not subjects to state registration (except for the right of ownership or permanent use of land under the apartment building, as well as other rights for registration provided by law). Conclusions were made, according to which the objects of the right of joint mutual ownership of co-owners in a multiple-dwelling building include the property provided for in paragraph 6 of Part 1 of Art. 1 of the Law of Ukraine "On the peculiarities of the ownership of a multiple-dwelling building" - common areas, ancillary premises, load-bearing enclosing structures of the building, mechanical, electrical, plumbing and other equipment inside or outside the house, which serves more than one residential or non-residential premises, and as well as buildings and structures that are designed to meet the needs of co-owners of a multiple-dwelling building and are located on the adjacent territory, as well as the right to land, on which the multiple-dwelling building and constructions belonging to it and its adjoining territory are located. In addition, the property purchased by the association of co-owners of a multiple-dwelling building at the expense of co-owners - owners of apartments and non-residential premises in an apartment building under Art. 4 of the Law of Ukraine "On the association of co-owners of a multiple-dwelling building".

The rights and regulations of co-owners of a multiple-dwelling building in accordance with the norms of the Law of Ukraine "On the peculiarities of exercising the right of ownership in a multiple-dwelling building" were studied. The responsibilities of the co-owners of a multiple-dwelling building for the maintenance of jointly owned objects in such building were classified.

According to the set goals and objectives, the article uses the following general and special methods: formal-legal; dialectical; logical; method of analysis. In addition, the author carries out the further research on the institution of joint mutual ownership of co-owners of multiple-dwelling buildings.

Key words: *association of apartment house co-owners, co-owner, common joint property in apartment houses.*