

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ



# БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ



Третя  
Міжнародна  
науково-практична  
конференція

4 грудня  
2019 року

ЗБІРНИК  
НАУКОВИХ  
ПРАЦЬ

Частина перша

КИЇВ

2019



**Міністерство освіти і науки України  
Київський національний університет будівництва і архітектури  
Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування,  
регіонального розвитку та містобудування Верховної Ради України  
Фонд підтримки будівельної галузі (Німеччина)  
Представництво Польської академії наук в Києві  
Київська міська рада  
Київська міська державна адміністрація  
Академія будівництва України**

**Третя Міжнародна науково-практична конференція**

## **"БУДІВЕЛЬНЕ ПРАВО: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ І ПРАКТИКИ"**



**4 грудня 2019 року**

**ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ**

**Частина перша**

**КИЇВ 2019**

УДК 34:69

ББК 67:38

*Рекомендовано до друку Вченою радою Київського національного університету будівництва і архітектури, протокол № 18 від 29 листопада 2019 р.*

#### **Редакційна колегія**

**Куліков П.М.** – д.е.н., проф., ректор КНУБА (голова)

**Клочко А.А.** – Голова Комітету з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Верховної Ради України

**Копиленко О.Л.** – д.ю.н., проф., член-кор. НАН України, академік НАПрН України, Заслужений юрист України, народний депутат України

**Вайзе Т.** – віце-президент Фонду підтримки будівельної галузі (ФРН)

**Собчук Г.** – д.т.н., проф., директор Представництва ПАН в Києві

**Безклубий І.А.** – д.ю.н., проф., КНУ імені Тараса Шевченка

**Гаран О.В.** – д.ю.н., доц., ОНУ ім. І.І. Мечникова

**Дідовець Ю.В.** – Заслужений юрист України, депутат Київміськради

**Квасніцька О.О.** – к.ю.н., доц., НУ «Одеська юридична академія»

**Кресін О.В.** – д.ю.н., проф., Інститут держави і права ім.В.М.Корецького

**Мамедов А.М.** – к.т.н., доц., КНУБА

**Мамонтов І.О.** – Заслужений юрист України, к.ю.н., доц., КНУБА

**Назаренко І.І.** – д.т.н., проф., президент АБУ, КНУБА

**Перегида Є.В.** – д.п.н., проф., КНУБА

**Плоский В.О.** – д.т.н., проф., КНУБА

**Чернишев Д.О.** – к.т.н., доц. КНУБА

**Ткаченко В.В.** – д.і.н., проф., КНУБА

**Тонкачєв Г.М.** – д.т.н., проф., КНУБА

**Халабуденко О.А.** – к.ю.н., доц., КНУБА

**Харитонов Є.О.** – д.ю.н., проф., НУ «Одеська юридична академія», член-кор. НАПрН України, Заслужений діяч науки і техніки України

**Харитонова О.І.** – д.ю.н., проф., НУ «Одеська юридична академія», член-кор. НАПрН України, Заслужений діяч науки і техніки України

**Шлюсарж Б.** – д-р наук, проф., Зеленогурський ун-т (Польща)

#### **Рецензенти:**

Безклубий Ігор Анатолійович – доктор юридичних наук, професор

Короєд Сергій Олександрович, доктор юридичних наук, доцент

Матеріали друкуються в авторській редакції.

**Р 31 Будівельне право: проблеми теорії і практики [зб. наук. пр.]. Вип. III. Матеріали Третьої наук.-практ. конф., (Київ, 4 грудня 2019 р.)/ Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ–Тернопіль : «Бескиди», 2019. В 2-х ч. Ч. 1. 231 с.**

*Оргкомітет дякує керівництву ТОВ «Полісся-2002», яке сприяло у проведенні конференції та публікації збірника.*

**ISBN 978-966-457-245-X**

УДК 34:69

ББК 67:38

© КНУБА

## ЗМІСТ

<b>Майданик Р.А.</b> Містобудівне право: цивільно-правові аспекти.....	6
<b>Гаран О.В.</b> Про домінуючі концепції енергозбереження житла .....	9
<b>Харитонов Є.О., Харитонова О.І., Харитонова Т.Є.</b> Малі архітектурні форми та тимчасові споруди: до проблеми правового регулювання.....	14
<b>Квасніцька О. О.</b> Впровадження інструментів партисипації в питаннях інтегрованого планування та регулювання забудови .....	19
<b>Кірін Р.С.</b> Міжгалузева природа інституту забудови надроохоронних ділянок .....	24
<b>Мартынченко И.Э.</b> Правовое обеспечение сохранения комплексных памятников градостроительства: опыт Республики Беларусь.....	29
<b>Перегуда Є.В., Місержи С.Д.</b> Новації щодо нормування в будівництві: позитивні та неоднозначні аспекти .....	37
<b>Пилипенко О.Є.</b> Юридична відповідальність за порушення норм екологічного законодавства України при проведенні капітального будівництва.....	43
<b>Рябченко Ю.Ю.</b> Поєднання субсидіарності та оперативності при участі органів прокуратури у цивільних справах про захист прав на результати будівельної діяльності.....	55
<b>Ткаченко В.В., Климчук М.М., Клочко А.А.</b> Нормативно-правове забезпечення цифровізації енергоефективного будівництва.....	58
<b>Халабуденко О.А.</b> Метаморфози концепту права власності на землю в контексті політик просторового планування (методологічний аспект) .....	62
<b>Боровська І.А., Затилюк Г.А.</b> Юридичні особи приватного права у сфері будівництва .....	67

<b>Банах А.В., Арутюнян Є.Е.</b> Законодавчі й нормативні перешкоди проведення обстежень технічного стану будівель і споруд.....	71
<b>Бортняк В.А.</b> Правові основи визначення податку на додану вартість та його адміністрування.....	79
<b>Гужва А.М.</b> Захист інтересів власника будівлі від незаконного будівництва та збитків від руйнування сусідньої будівлі у римському праві.....	88
<b>Дьомкін П.О., Баєва Ю.Є.</b> Організаційно-правові проблеми розвитку житлово–комунального господарства в Україні.....	94
<b>Калініченко З. Д.</b> Нові зміни в законодавстві України про дерегуляцію в будівельному контролі.....	100
<b>Медвідь Ф.М., Мельниченко Я.Б., Твердохліб А.І.</b> Право як ефективний регулятор суспільних відносин в контексті завдань правової освіти.....	104
<b>Некіт К.Г.</b> Використання інституту довірчої власності у сфері фінансування будівництва житла .....	110
<b>Похиленко І.С.</b> Щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва .....	115
<b>Халабуденко О.А., Циганкова Д.О.</b> Конструкції прав власників квартир та інших ізольованих приміщень у багатоквартирних будинках: досвід порівняльно-правового дослідження ...	119
<b>Ярошук І.В., Семиліт Д.</b> Інтелектуальна власність в будівництві.....	133
<b>Бляхарський Я. С.</b> Співвідношення понять «девелоперська діяльність» та «організація будівництва будівель».....	140
<b>Бодяк Н.Е.</b> Защита прав потребителей при строительстве жилых помещений: опыт Республики Беларусь.....	147

<b>Власенко Т.В.</b>	
Правове регулювання інвестиційних договорів в будівельній галузі України .....	154
<b>Куницький К.С.</b>	
Інституційна модель вибору альтернатив трансакцій на локальному ринку землі .....	157
<b>Пристайко В.В.</b>	
Елементи антикризового управління будівельною галуззю .....	163
<b>Зубань С.А.</b>	
Правове регулювання архітектурної діяльності: вітчизняний та зарубіжний досвід .....	167
<b>Кондрова К.Г.</b>	
Особливості правового регулювання підрядних відносин у законодавстві України та світовий досвід .....	176
<b>Кранустін В.</b>	
Адвокатська етика: засади та принципи .....	185
<b>Кузьменко О.В.</b>	
Правовідносини у сфері капітального будівництва .....	190
<b>Лазебник В.В.</b>	
Інвестиційні договори на будівництво житла: цивільно-правовий аспект .....	196
<b>Литвин О.Г., Пасічнюк Е.В.</b>	
Юридичний аспект несанкціонованої забудови природно-заповідного фонду .....	200
<b>Матвійчук А.О.</b>	
Сервітутні права при здійсненні будівельної діяльності .....	206
<b>Томіленко М.А.</b>	
Характеристика сучасного будівельного законодавства Нової Зеландії ..	212
<b>Фасоля Ю.В.</b>	
Речові ефекти реєстрації прав на нерухоме майно: принцип внесення vs принцип протиставимості .....	219
<b>Шиндяпін Д.С.</b>	
Проблема прибудов у Києві .....	224

*Халабуденко Олег Анатолійович, кандидат юридичних наук, доцент,  
Циганкова Дар'я Олегівна, студентка факультету урбаністики  
та просторового планування,  
Київський національний університет будівництва і архітектури*

## **КОНСТРУКЦІ ПРАВ ВЛАСНИКІВ КВАРТИР ТА ІНШИХ ІЗОЛЬОВАНИХ ПРИМІЩЕНЬ У БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ: ДОСВІД ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВОГО ДОСЛІДЖЕННЯ**

**Ключові слова:** *квартира, ізольоване приміщення, багатоквартирний будинок, кондомініум, поверхова власність, квартирні прав.*

Всі правопорядки стикаються з проблемою встановлення прав і (або) титулів на житлові та нежитлові приміщення, яку вони вирішують відповідно до своїх правових традицій. Самі приміщення при цьому визнаються самостійними об'єктами прав. Так, чинне цивільне законодавство України визнає право власності на квартири. Квартирою, згідно ч. 1 ст. 382 Цивільного Кодексу України (далі – ЦК), є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Визначення поняття «нежитлові приміщення» чинне законодавство України не містить, але при цьому, як і житлові приміщення, визнає їх об'єктами права. У всякому разі однією з ознак, що дозволяє відрізнити житлові приміщення від нежитлових слід визнати їх різне цільове призначення. Чинне цивільне законодавство України також не містить визначення будинку як об'єкта права, в якості складових частин якого є житлові та нежитлові ізольовані приміщення, а також частини будівлі, які використовуються для загального користування.

Квартира - об'єкт цільового призначення, вона, поряд з житловим будинком і іншими належними до нього приміщеннями, призначена для проживання в ній: власник житлового будинку, квартири має право

використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва (ч. 1 ст. 383 ЦК). Житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них (ст. 379 ЦК). Таким чином, ЦК передбачає виключний перелік об'єктів, які можуть бути кваліфіковані як житло, до яких віднесені будинок, квартира, інше приміщення [1, с. 510]. При цьому термін «житло» в юридичній літературі розглядається с двох точок зору: по-перше, як місце проживання фізичної особи, по-друге, як об'єкт права власності [2, с. 637].

Квартира за своєю юридичною природою належить до нерухомого майна: його існування і, відповідно, юридичний вимір неможливі за відсутності земельної ділянки, на якій воно зводиться. Однак, слід враховувати, що квартири та інші приміщення самі по собі не можуть існувати без зв'язку з будовою, в якій вони розташовуються і з якою пов'язані технічно і функціонально. Іншими словами, перед всяким правопорядком ставиться проблема вироблення і визнання прийнятною юридичної конструкції, яка забезпечувала б баланс інтересів осіб, що мають спеціальні права на земельну ділянку, будівлю (беручи до уваги, що до її складу входять об'єкти загального призначення) і ізольовані приміщення, розташовані в будівлі. При цьому існує юридично обґрунтована потреба в об'єднанні різних за своїм характером права в єдиний майновий комплекс.

Метою цієї роботи є розгляд відомих в зарубіжних правових системах конструкцій майнових прав, пов'язаних з житловими приміщеннями, визнаними об'єктами прав, в тому числі й права власності, й порівняння їх з ситуацією у вітчизняному законодавстві. Для мети статті та для подальшого використання при розгляді проблематики, визначеної у першому наближенні в даній роботі, **нами пропонується використовувати відповідно до майнових комплексів, в яких вибудовуються відносини між власниками земельних ділянок, власниками обмежених речових прав на такі ділянки, власниками на ізольовані приміщення і частини об'єктів загального призначення,**



**термін «кондомініум», по відношенню до прав на житлові та нежитлові приміщення – термін «поверхова власність», тоді як для прав на житлові приміщення прийнятними можуть бути визнані терміни «квартирні права» або «житлова власність».**

Проблема пошуку прийнятної юридичної конструкції ускладнюється тим, що римське право, яке до недавнього часу служило для західної традиції права одним з основних джерел правових ідей, категорично заперечувало можливість встановлення поверховій власності [3, с.160]. В силу принципу *superficies solo cedit* все, що зведено на земельній ділянці, в тому числі будівлю, споруду або іншу будівлю, поглиналося правом власності того, кому належала відповідна земельна ділянка (*quod solo idaedificatur solo cedi*). Таким чином, юридичний розділ будівлі по горизонталі, на поверхи однієї й тієї ж будівлі без права на земельну ділянку, на якій вона розташовувалась, визнавалося юридично неможливим. Власник поверхні земельної ділянки необхідним чином ставав власником також і всього того, що було на ній побудовано, причому без обмеження по висоті. Оскільки будівля в цілому не відповідала ознакам окремої речі, жодна з його частин, включно з ізольованими приміщеннями, не могла виступати в якості самостійного об'єкта прав. Проте, на пізніх етапах римське право допускало існування 'insula' – дохідних будинків в кілька поверхів або комплексі таких будинків, в якому проживали незаможні родини [4, с. 154]. Симбіоз технічної конструкції прибуткового будинку з юридичною конструкцією спільної власності (*condominium*) послужив прототипом для сучасних моделей поверхової власності та квартирних прав.

Однак у міру посилення процесу урбанізації, ускладнення відносин між особами, які мають різні права на об'єкти, об'єднані спільним призначенням, підвищення вартості земельних ділянок в урбанізованих центрах, підвищення вимог до встановлених стандартів житлових приміщень, відповідні юрисдикції змушені були визнати поверхову власність юридично можливою, а квартирні права – особливої категорій прав, що забезпечують задоволення юридичних (як об'єкт обороту) і соціальних (як місце проживання) потреб людини. В результаті спочатку

закріпилося уявлення про те, що право власності на приміщення в багатоповерхових будинках є спільною власністю всіх власників таких приміщень піддається модифікації: характер і обсяг прав, що належать власникам приміщень зростає, однак це не призводить до нівелювання прав власників земельних ділянок і тим більше не дозволяє питання, пов'язаного із загальними правами та обов'язками між співвласниками відповідних приміщень.

Ситуація в Україні ускладнюється також тим, що правопорядок який діяв тут до проголошення незалежності держави не проводив чіткого розмежування щодо правового режиму рухомих і нерухомих речей (саме визначення нерухомості в радянському законодавстві відсутнє, оскільки повноцінним власником всіх речей визнавалося радянська держава), у примітці до ст. 21 ЦК Радянської України 1922 р. зазначалося: «із відміною приватної власності на землю поділ майна на рухоме і нерухоме відмінюється» [2, с. 315]. Пізніше, з моменту проголошення суверенітету і незалежності держави, вирішуючи певні політико-правові завдання, задані процесом роздержавлення (в тому числі приватизації) об'єктів державної власності, правопорядок визначив долю ізольованих приміщень, перш за все житлових, в повне вилучення принципу *superficies solo cedit*, поширивши на названі об'єкти режим абсолютного правового панування – права власності.

Зауважимо, що, виходячи з буквального тлумачення чинного цивільного законодавства України, ізольовані приміщення, в тому числі і квартири, під визначення нерухомих речей не підпадають. Відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Квартири, а також інші ізольовані приміщення, розташовуються не на земельній ділянці, але є складовими частинами будівлі - багатоквартирного будинку. Фізичне переміщення окремих квартир і поверхів в цілому, з урахуванням рівня сучасних технологій, цілком можливо. Звернувши увагу на нерозривний зв'язок об'єкта прав із земельною ділянкою, на якій він розташований, слід розуміти, що йдеться

зовсім не про фізичну, а про міцний юридичний зв'язок, який утворює конструктивну єдність поверхової власності та квартирних прав. При цьому визнання рівних за обсягом прав одночасно на ізольовані приміщення і на будівлю (багатоквартирний будинок) в цілому виключається, противне означало б можливість здійснення розпорядчих актів щодо будівлі в цілому однією особою, при збереженні права власності на розташовані в ньому ізольовані приміщення за іншими особами, що було б очевидним нонсенсом. З іншого боку, визнання будівлі в цілому об'єктом спільної часткової власності, виключає право абсолютної власності на ізольовані приміщення – у кожного з власників таких приміщень в цьому випадку було б тільки право користування щодо відповідного приміщення.

В цілому в континентальному (романо-германському) праві, до якого наближається за основними параметрами право сучасної України, склалося два основних підходи щодо конструкцій поверховій власності та квартирних (житлових) прав. Принципова відмінність між ними полягає у визнанні або невизнанні за особою права власності на ізольоване приміщення. Зауважимо, що в зв'язку з цим, навіть якщо той чи інший правопорядок передбачає конструкції поверховій власності, то у всякому разі не йдеться про визнання абсолютного панування особи над річчю – ізольованим приміщенням. Право поверховій власності очевидно не може «здійснюватися відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб» (ч. 1 ст. 316 ЦК) в тому ж обсязі, що і стосовно інших речей.

Перехід до одноосібної приватної власності, викликаний процесом приватизації житлового фонду в Україні, з точки зору конфліктної складової щодо прав осіб, які мають інтерес у поверховій власності, беручи до уваги особливості функціонування багатопверхових будинків як майнових комплексів, обмеженого терміну їх експлуатації, був явно непродуманим. В цілому ж світовий досвід демонструє, що поверхова і перш за все житлова власність – це безпосередньо часткова власність, яка розвинулася в право *sui generis*. Область індивідуальної власності в запропонованих конструкціях правах надається тільки в рамках часткової власності на земельну ділянку і саму будівлю.

Отже, перша модель, що передбачає закріплення ізолюваного приміщення (квартири) на праві власності, неминуче призводить до необхідності провести відому редукцію як права власності на ізолюване жиле приміщення, так і модифікувати характер відносин, що виникають з приводу земельної ділянки, на якій розташовується будівля, а також щодо об'єктів загального призначення, які служать функціональним призначенням відповідного житлового приміщення. Вже згадана модель отримала назву «дуалістичної», вона передбачає наявність двох самостійних, але не автономних акцесорних прав. Вони в кінцевому підсумку комбінуються в абсолютно нову форму права власності – *composite ownership*. Значення індивідуальної власності, всупереч технічній організації самої будівлі, в такій моделі зростає.

Так, в Німеччині спеціальним законом введені дві конструкції прав: «житлова власність» і «часткова власність», при цьому житлова власність представляє собою системну єдність двох прав: **особливої власності на житлове приміщення і частки у спільній частковій власності**. Спочатку частка в спільному майні є основним елементом цієї складової юридичної конструкції, тому що саме до неї прикріплюється особлива власність на житлове приміщення. Відповідно виникає часткове право власності. Щодо цього права власник права визнається пайовим. У свою чергу, до складу так званої «часткової власності» включені приміщення, які слугують їх житловим цілям, розташовані в будівлі, і що знаходяться в зв'язці з часткою на спільне майно [5].

Очевидно, що така диференціація прав позбавлена, по суті, юридичного сенсу і практичного значення, тому німецьку модель кондомініуму можна звести до наступної конструкції: на житлове приміщення встановлюється право власності (це право може відчужуватися, обтяжувати, здаватися в оренду і найм, переходити у спадок, але його сутність обумовлено функціонально-цільовим призначенням об'єкта), в свою чергу на частини будівлі поширюється режим спільної часткової власності. У цьому випадку виникають два особливих речових права: перше – індивідуальне право власності на житлове приміщення, друге – примусове безстрокове загальне часткове

право на частини будівлі. Необхідно відзначити, що виділ частки у спільній частковій власності здійснюється юридично, а сама будівля фізичному розділу не належить.

Наявність названих речових прав в даній моделі кондомініуму зумовлюється необхідність встановлення особливого правового режиму щодо житлового приміщення і частин, які служать відповідно до їх призначення, включаючи права (право власності або сервітут) на земельну ділянку, на якій будівля зведена. Індивідуальне право власності на житлове приміщення при такій конструкції визнається у відступі від положення, відповідно до якого складові частини речі не можуть бути предметом окремих прав, якщо неможливо відділення однієї від іншої без того, щоб будь-яка з них не була зруйнована або змінена в своєю сутністю [6, с. 58-59].

Розглянута вище конструкція кондомініуму – не єдине можливе рішення питання, пов'язаного з правами на ізольовані приміщення (квартирні права). Так, у Франції діє закон, «Про правовий статус співвласності в зведеної нерухомості» від 10.07.1965 р. [7], який передбачає, що право власності на приміщення та співвласності на загальні частини житлового будинку, тобто два самостійних права, об'єднуються і складають комплекс (*le lô*t). Визначення цього комплексу здійснюється за допомогою спеціального акта (*l'état descriptif de division*), який повідомляє силу публічності встановленому праву з моменту його проголошення і дає можливість протиставити це право третім особам. Таким чином, *le lô*t охоплює весь об'єкт єдиним квартирним правом. Спеціальний правовий режим *le lô*t зумовлений його цільовим призначенням. Для управління спільним майном утворюється синдикат співвласників, який є юридичною особою.

Таким чином, розглянута вище модель житлової власності передбачають, що така є майновим комплексом, що передбачає об'єднання прав власності, одне з яких зберігається в стані ідеального розподілу (примусова часткова власність), а інше право, визнане багатьма дослідниками зараз основним, вже виведено з ідеального в реальне поділ об'єкта [8, с. 762].

В Україні питання взаємовідносин між власниками квартир в багатоквартирних будинках, їх права на земельну ділянку, на якій розташовується багатоквартирний будинок, безпосередньо врегульовані Цивільним і Земельним кодексом, який передбачає наступну модель відносин:

1) усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-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 і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав (ч. 2 ст. 382 ЦК); земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки перебувають у **спільній сумісній власності** (п. г. ч. 2 ст. 89 Земельного кодексу)

2) земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у **власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку** в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (ч. 2 ст. 42 Земельного кодексу);

3) порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками (ч. 3 ст. 42 Земельного кодексу);

4) володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом (ч. 3 ст. 89 Земельного кодексу);

5) у разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку (ч. 5 ст. 42 Земельного кодексу).

Як ми бачимо, відмінна риса української моделі житлової власності є визнання спільної сумісної, а не часткової власності на земельну ділянку та об'єкти загального призначення. Встановлюючи режим спільної сумісної власності на зазначені об'єкти законодавець явно знехтував принципами і правилами, що діють відносно правового режиму названого виду власності.

По-перше, йдеться про вчинення розпорядчих актів щодо об'єктів, які перебувають у спільній сумісній власності. Справа в тому, що згідно з ч. 2 ст. 369 ЦК розпорядження майном, що перебуває у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом; в разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом; згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена. Чи означає вказане в законі, що при здійсненні угоди за розпорядженням квартирою потрібна згода всіх співвласників, знехтування якого, що передбачене в цитованій вище нормі, є презумпцією згоди на відчуження об'єктів спільної власності, але зовсім не для угод, що підлягають нотаріальному посвідченню та прав, що підлягають державній реєстрації?

По-друге, незрозуміло чи означає вказане в законі, що розпорядчий акт щодо квартири, який має акцесорний зв'язок з правом на інші об'єкти, на яких поширюється спільна власність, відчуження всієї спільної власності без виділення частки в ній?

По-третє, чи може співвласник квартири виділити частку у спільній сумісній власності, як це передбачено ч. 1 ст. 370 ЦК, оскільки ні в Цивільному кодексі, ні в Земельному кодексі інше прямо не передбачено?

Нарешті, по-четверте, чи може кредитор співвласника майна, що перебуває у спільній сумісній власності, у разі відсутності відповідної кількості іншого майна, на яке може бути звернене стягнення, подати позов про виділ частки із спільного майна в натурі для звернення стягнення на неї?

**Цілком очевидно, що питання правового режиму спільної власності щодо земельної ділянки та об'єктів загального призначення, що перебувають у користуванні власників квартир багатоквартирного будинку, вимагають повноцінного правового регулювання, в тому числі з урахуванням досвіду, що склався в зарубіжних правових системах. У всякому разі звернемо увагу, що жодна з європейських юрисдикцій не передбачає встановлення правового режиму спільної сумісної власності на зазначені об'єкти.**

Два названих права (право індивідуальної власності на квартири і право спільної власності на земельну ділянку) в розглянутій моделі квартирних прав, до якої, як ми бачимо, близька конструкція відома законодавству України щодо права житлової власності, доповнюються третім елементом: членством в суспільстві власників квартир. Обґрунтування членства в такому суспільстві є потреба в ефективному використанні кондомініуму. Через підписання різних угод і прийняття рішень можуть вирішуватися питання по управлінню, захисту та розпорядженню майновим комплексом багатоквартирного будинку. Відповідно, членство в суспільстві власників з управління – необхідна складова частина речової правової позиції [9, с.20].

Згідно ст. 385 ЦК власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (будинках) для забезпечення експлуатації такого будинку (будинків), користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків). Таке об'єднання є



юридичною особою, що створюється та діє відповідно до закону та статуту. Об'єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [10].

Як було зазначено вище, визнання права власності на квартири, розташовані в багатоквартирних будинках, не єдиний можливий підхід у вирішенні питання прав на житлові приміщення в багатоквартирних будинках. Так, в Австрії та Нідерландах законодавство виходить з того, що у спільній власності власників житлових приміщень знаходиться вся будівля в цілому. Відповідно до Закону Австрії «Про житлову власність» від 01.07.2002 р власник прав щодо ізольованого приміщення є учасником спільної власності на приміщення та одночасно має особливе речове право, змістом якого є виключне користування і розпорядження об'єктом житлової власності (житловим приміщенням). Ті частини нерухомого майна, які призначені для загального користування або за своїм призначенням не можуть перебувати у винятковому користуванні, є загальними. Таким чином, у житлового власника є право спільної власності на весь об'єкт нерухомості, включаючи будівлю і земельну ділянку під будівлею, і особливе речове право користування і розпорядження певним простором усередині цього об'єкта [11, с. 301-302]. Право житлової власності обмежується, обтяжується, відчужується, переходить у спадок і піддається стягненню разом з мінімальною часткою.

Цивільне законодавство Нідерландів виходить з того, що право виключного користування частиною житлового будинку (квартирне право) – це частка в майні, яка надає її власникові право виключного використання певних частин будівлі, призначених для самостійного використання. Комплекс, на який поширюються квартирні права, включає будівлю, пов'язаний з ним земельну ділянку та приладдя будівлі та земельної ділянки. Квартирні права є майновими правами і можуть бути відчужені їх власниками іншим особам, обтяжені, на них може бути звернено стягнення [12, с.356].

Наведена модель відносин квартирних прав набагато ближче до класичного римського поданням про права на багатоквартирний будинок,

згідно з яким тільки земельну ділянку разом з будівлею в цілому може бути об'єктом власності кількох осіб. Ексклюзивні речове право проживають в такому будинку осіб приєднується до встановленого на багатоквартирний будинок праві спільної власності.

Підсумовуючи короткий розгляд питань, пов'язаних з дослідженням прав на квартири, інші ізольовані приміщення в багатоквартирних будинках, зазначимо наступне:

1) ідея побудови конструкцій житлових майнових комплексів зароджується на основі об'єднання технічних концепцій дохідних будинків і спільної власності, відомих ще Стародавнього Риму;

2) визнання поверховій власності у виключенні загального правила *superficies solo cedit* виникає в зв'язку з необхідністю визнання об'єктами речових прав ізольованих приміщень і перш за все квартир;

3) завдання створення прийнятної конструкції комплексу майнових прав, що виникають у зв'язку з визнанням квартир та інших ізольованих приміщень, вирішується європейськими юрисдикціями або шляхом визнання таких приміщень цільовими об'єктами права власності з поширенням на земельну ділянку режиму спільної часткової власності, або визнання ізольованих приміщень об'єктами особливих речових прав, які визнаються складовими в частковій власності, що розповсюджується на весь майновий комплекс, включно з будівлею і земельною ділянкою на якій воно зведене;

4) визнання квартир об'єктами права власності в силу їх цільового призначення виключає поширення на них правового режиму абсолютного права власності;

5) аналіз чинного законодавства України дає підстави вважати закріплену модель відносин власників квартир в багатоквартирних будинках далекою від досконалості і багато в чому непродуманої (зокрема, відсутнє визначення багатоквартирного будинку як об'єкта, і як наслідок, відсутній спеціальний правовий режим щодо нього, встановлена примусова загальна спільна власність на земельну ділянку та об'єкти загального призначення багатоквартирного будинку без вирішення

питання про специфіку правового режиму даного виду власності стосовно до багатоквартирного будинку).

### **Список використаних джерел та літератури:**

1 Майданик Р.А. Речове право: підручник/Р.А. Майданик. К.: Алерта, 2019. 1102 с.

2 Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. – 5-те вид., перероб і допов./ за ред. О.В. Дзери (кер. Авт. Кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2013. – Т. I. – 832 с.

3 Чезаре Санфилиппо. Курс римського частного права : учебник / Чезаре Санфилиппо ; [пер. с итал. И. И. Маханькова] ; под общ. ред. Д. В. Дож- дсия. - М. : Норма, 2007- 464 с.

4 Бартошек М. Римское право: (понятия, термины, определения): Пер. с чешск.— М.: Юрид. лит., 1989.— 448 с.

5 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf> (дата доступу: 17.11.2019).

6 Халабуденко О.А. Имущественные права. Книга 1. Вещное право. К., 2011. 305 с.

7 Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis: Loi 65-557 du 10 Juillet 1965. Version consolidée au 16 mars 2011. [електронний ресурс] / Сайт Legifrance.com. fr. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.legifrance.com/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200&fastPos=1&fastReqId=763371824&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte> (дата доступу: 17.11.2019).

8 Wilhelm J. Sachenrecht. Berlin, 2007. S. 762.

9 Агеенко А.Е. Гражданско-правовой режим поэтажной (жилищной) собственности: сравнительно-правовое исследование// Опыты цивилистического исследования: Сборник статей/ Рук. Авт. Кол. И отв. Ред. А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков. Вып. 2. – М.: Статут, 2018. – 368 с.

10 Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 10, ст.78)

[Электронный ресурс]. – Режим доступа:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/2866-14> (дата доступа: 17.11.2019).

11 Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts, Band I, 13. Auflage 2006 und Band II, 13. Auflage, Manz Verlag 2007. – 698 S.

12 Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. – 4-е изд., перераб. и доп. В 2-х т. - Т. 1. – М., 2004. – 560 с.