

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ ЯРОСЛАВА МУДРОГО**

**БЛОШКО ВІКТОРІЯ ВОЛОДИМИРІВНА**

УДК 347.214.7:347.218.3(477)

**ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА КВАРТИРУ У  
БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ**

12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право;  
міжнародне приватне право

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата юридичних наук

Харків – 2014

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі цивільного права та процесу факультету права та масових комунікацій Харківського національного університету внутрішніх справ, Міністерство внутрішніх справ України.

**Науковий керівник:**

кандидат юридичних наук, доцент **Аврамова Ольга Євгенівна**, Харківський національний університет внутрішніх справ, кафедра цивільного права та процесу факультет права та масових комунікацій, доцент.

**Офіційні опоненти:**

доктор юридичних наук, професор **Галянтич Микола Костянтинович**, Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака Національної академії правових наук України, заступник директора з наукової роботи;

кандидат юридичних наук, доцент **Маковій Віктор Петрович**, Одеський державний університет внутрішніх справ, начальник кафедри цивільно-правових дисциплін.

Захист відбудеться «29» травня 2014 р. о 10.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.086.02 у Національному юридичному університеті імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 70.

Автореферат розісланий «25» квітня 2014 р.

**Учений секретар**

**спеціалізованої вченої ради**

**Ю. Є. Атаманова**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку є фундаментальною категорією цивільного права, оскільки пов'язана з правом приватної власності, що гарантоване ст. 41 Конституції України та правом на житло, встановленим ст. 47 Конституції України. Здійснення права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку має певну особливість, оскільки квартира юридично та технічно пов'язана з будинком, зокрема, з внутрішньобудинковою інфраструктурою, нежитловими приміщеннями та прибудинковою територією. Вказана особливість квартири як самостійного, оборотоздатного об'єкта породжує низку теоретичних і практичних питань. Так, неможливо встановити фактичні її межі, тому що права одного власника квартири обов'язково зачіпають права іншого власника. У цьому разі неможливо здійснювати свої права незалежно від інших суб'єктів, оскільки особа вступає у відносини з власниками інших частин будинку і вирішує з ними питання як щодо утримання всього будинку, так і щодо експлуатації окремих приміщень цього будинку.

Проблематика в цьому напрямі посилюється й тим, що правова дефініція «багатоквартирний будинок» не розглядалася в аспекті співвідношення права приватної власності на квартиру та інфраструктури будинку, з урахуванням абсолютності права приватної власності на квартиру та права на житло громадян. Це підкреслює судова практика стосовно справ щодо права приватної власності на квартиру, утримання спільного майна багатоквартирного будинку та свідчить про необхідність детальнішого розгляду питань, пов'язаних із здійсненням права власності на квартиру, спільного майна, виконання прав та обов'язків власника квартири. Тому фактично виникає необхідність в аналізі співвідношення права власності на квартиру та на багатоквартирний будинок. Дослідження зазначених питань має важливе значення для вдосконалення цивільного законодавства України та відповідає потребам практики.

Сформульовані в дисертації теоретичні висновки ґрунтуються на положеннях, що стали результатами наукових досліджень вітчизняних і зарубіжних вчених-

цивілістів: О. Є. Аврамової, Є. В. Богданова, І. Л. Брауде, О. В. Воронової, М. К. Галянтича, В. П. Грібанова, Б. М. Гонгало, О. С. Іоффе, С. В. Клименко, П. В. Крашениннікова, О. М. Козира, Л. Г. Лічмана, В. Н. Литовкіна, В. П. Маковія, В. П. Маслова, Д. І. Мейєра, Є. О. Мічуріна, П. І. Седугіна, С. О. Сліпченка, І. В. Спасибо-Фатєєвої, С. А. Степанова, М. В. Скаржинського, К. І. Скловського, Є. О. Суханова, Ю. К. Толстого, Я. М. Шевченко, Г. Ф. Шершеневича та інших. Роботи цих науковців були спрямовані на розв'язання задач у сфері загальних дефініцій права власності, об'єктів нерухомості, здійснення права власності на квартиру. У той же час питання права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку практично не було розглянуто.

Таким чином, необхідність установити та вдосконалити правові засади права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку обумовлюють актуальність дослідження цього питання.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертація спрямована на реалізацію положень Програми економічних реформ на 2010–2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава», затвердженої Указом Президента України від 02.06.2010 р. Дослідження виконано відповідно до п. 8 Додатку № 14 Тематики пріоритетних напрямів наукового забезпечення діяльності ОВС на період 2010–2014 рр., затверджених наказом МВС України № 347 від 29 липня 2010 р., Пріоритетних напрямів наукових досліджень Харківського національного університету внутрішніх справ на 2011–2014 рр., схвалених Вченою радою Харківського національного університету внутрішніх справ 28 грудня 2010 р.

**Мета та задачі дослідження.** Мета дисертації полягає у виявленні особливостей права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку та розкритті її сутності та змісту, для подальшого розроблення науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення наукових досліджень і законодавства України у цій сфері.

Для досягнення мети визначені такі задачі дисертації:

– виявити генезис вчення про право приватної власності на квартиру;

- з'ясувати поняття «багатоквартирний будинок» та його ознаки;
- уточнити визначення та характеристику квартири у багатоквартирному будинку;
- запропонувати систему об'єктів багатоквартирного будинку;
- охарактеризувати суб'єктів права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку;
- установити правовий статус членів сім'ї власника квартири у багатоквартирному будинку;
- розкрити права та обов'язки власника квартири у багатоквартирному будинку;
- установити особливості здійснення права власності на спільне майно багатоквартирного будинку;
- розробити пропозиції, спрямовані на вдосконалення чинного законодавства, які стосуються права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку.

*Об'єктом дослідження є цивільно-правові відносини приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку.*

*Предметом дослідження є право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку.*

**Методи дослідження.** Методологічною основою дисертації є загальні та спеціальні методи наукового пізнання. Історичний метод дослідження дозволив установити генезис правового вчення про право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку (підрозділ 1.1). За допомогою логіко-семантичного методу поглиблено поняттєвий апарат, зокрема удосконалено поняття «квартира» (підрозділ 1.3), «багатоквартирний будинок» (підрозділ 1.2). Застосування системно-структурного методу сприяло можливості сформулювати уявлення про елементи правового статусу учасників правовідносин власності на квартиру у багатоквартирному будинку (підрозділ 1.4, розділ 2, підрозділ 3.2). Логіко-юридичний метод використано для розкриття змісту права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку та пропозиції щодо вдосконалення чинного

законодавства (підрозділи 3.1, 3.3).

Науково-теоретичне підґрунтя дослідження становлять наукові праці фахівців у галузі загальної теорії держави і права, цивільного права, інших галузевих правових наук, у тому числі зарубіжних. Положення та висновки дисертації ґрунтуються на нормах Конституції України, чинних законодавчих та інших нормативно-правових актах.

Емпіричну основу дослідження становлять акти законодавства та судової практики України.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в тому, що дисертація є одним із перших досліджень в Україні, яке присвячене теоретичним і практичним питанням права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку. Наукова новизна роботи конкретизується в таких наукових положеннях, висновках та пропозиціях.

*Вперше:*

– запропоновано структурні моделі права приватної власності на квартиру, які складаються з простої та складної. Проста – квартира і будинок, у якому вона розташована, визнаються єдиним об'єктом. Цей вид має підвиди: модель індивідуального житлового будинку та модель багатоквартирного житлового будинку. Складна модель полягає в тому, що квартира є самостійним об'єктом права приватної власності, а багатоквартирний будинок – об'єктом управління та технічного обліку;

– встановлено, що квартира має об'єктивну форму, яка визначається залежно від технічної характеристики багатоквартирного будинку. Об'єктивна форма квартири як правова категорія надає можливість ізолювати квартиру від інших квартир у багатоквартирному будинку та спільного майна та встановити її межі;

– запропоновано поняття «квартира-музей» як музеєфікованої квартири відомої особи, культурного діяча або колекціонера, що збереглася за його життя або після смерті, призначена для збереження культурного надбання та для культурного розвитку суспільства;

– визначено критерії систематизації об'єктів багатоквартирного будинку: 1) за видами права власності; 2) за цільовим призначенням; 3) за експлуатаційною спрямованістю.

*Удосконалено:*

– поняття «приміщення» як об'ємного простору, що обмежений з усіх сторін будівельними конструкціями та має вихід;

– визначено поняття «багатоквартирний будинок» як будівлі, яка складається з житлових, нежитлових, допоміжних приміщень, конструкцій, технічного обладнання, що придатна для забезпечення цілісності приміщень і обслуговування мешканців;

– поняття «квартира» у багатоквартирному будинку: це ізольоване, індивідуально визначене житлове приміщення, що призначене та придатне для постійного проживання, має окремий вихід до приміщень загального користування або на вулицю, складається з житлових і допоміжних приміщень, технічного обладнання.

*Набуло подальшого розвитку:*

– положення про те, що квартира у багатоквартирному будинку як конструктивна частина будинку, що обмежена певними елементами конструкції будинку, є матеріальною річчю;

– положення про те, що до колишнього члена сім'ї власника житла необхідно відносити особу, з якою власник житла припинив сімейні відносини. Воно розкривається через систему юридичних фактів: припинення шлюбу, родинності, ведення спільного господарства та/або проживання;

– положення про те, що «деприватизація» – це договір про передання у власність державних або комунальних органів приватизованого житлового приміщення громадянином, який став власником у процесі приватизації, в обмін на укладення з ним договору найму цього житлового приміщення.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в тому, що сформульовані у дисертації положення, висновки, пропозиції можуть бути використані у:

– науково-дослідній сфері – для подальших наукових досліджень права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку;

– правотворчій діяльності – при удосконаленні чинного законодавства України, що регламентують право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку, на підставі розроблених пропозицій щодо внесення змін і доповнень до ЦК України та ЖК України;

– правозастосовній діяльності – для вдосконалення законодавчих положень про право приватної власності на квартиру в багатоквартирному будинку, яке є предметом розгляду органів місцевого самоврядування, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельного кооперативу та судових органів;

– навчальному процесі – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Житлове право», а також при підготовці підручників, методичних вказівок, навчальних посібників тощо.

**Апробація результатів дослідження.** Основні наукові положення дисертаційного дослідження були предметом обговорення на таких наукових заходах: Міжнародній науково-практичній конференції «Держава і право: *de lege praeterita, instante, future*» (Миколаїв, 2009); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми цивільного права та процесу», присвяченій пам'яті професора О. А. Пушкіна (Харків, 2009); Науково-практичній конференції «Проблеми цивільного права та процесу», присвяченій пам'яті професора О. А. Пушкіна (Харків, 2010); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Цивільно-правове забезпечення розвитку економіки» (Донецьк, 2010); Міжнародній науковій конференції «Шості осінні юридичні читання» (Київ, 2010); IV Всеукраїнській науково-теоретичній конференції «Правові реформи в Україні: реалії сьогодення» (Київ, 2012); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми цивільного права та процесу», присвяченій пам'яті професора О. А. Пушкіна (Харків, 2013).

**Публікації.** Основні теоретичні положення й висновки дисертаційної роботи викладено у 13 публікаціях, зокрема, одна стаття у зарубіжному науковому виданні, чотири статті у наукових фахових виданнях України, а також у семи тезах доповідей на науково-практичних конференціях.



**Структура дисертації.** Дисертаційне дослідження складається із переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, які містять дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації – 213 сторінок, із них основного тексту – 182 сторінок. Кількість використаних джерел – 270 найменувань.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертації, вказано ступінь наукової розробки проблеми дослідження, зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, розкрито мету і завдання, об'єкт і предмет, його методологічну основу, окреслено наукову новизну отриманих результатів, розкрито їх практичне значення, наведено результати їх апробації, та публікації за темою дослідження.

**Розділ 1 «Квартира у багатоквартирному будинку як об'єкт права приватної власності»** складається з чотирьох підрозділів, що присвячені розкриттю генезису вчення про право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку, дослідженню понять та ознак багатоквартирного будинку, квартири, визначенню об'єктів багатоквартирного будинку.

У підрозділі 1.1 *«Генезис вчення про право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку»* зроблено огляд основних вчень права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку романо-германської правової системи. Відправною ідеєю напрямів дослідження цього питання стала концепція «горизонтальної» власності та принципу подільності будинків.

На підставі проаналізованих джерел доведено, що перші дослідження права власності на нерухомість, зокрема, на багатоквартирні будинки і квартири, почали формуватися за часів Римської Імперії. Незважаючи на різні погляди на законодавство того часу, можна стверджувати, що у римський період будинки вважалися подільними речами за вертикаллю. Це положення ґрунтувалося на підставі принципу «все, що є на землі, слідує долі землі». Цей принцип заклав основу для розвитку німецького вчення. Російське вчення пройшло три етапи:

дореволюційний, радянський і пострадянський. На кожному етапі вчені досліджували проблему подільності будинку та проблему визнання квартири як самостійного об'єкта, наводили різні обґрунтування на захист своїх позицій. Українське вчення на сьогодні ґрунтується на тому, що квартира у багатоквартирному будинку є самостійним об'єктом права власності.

У підрозділі 1.2 «Поняття та ознаки багатоквартирного будинку» на підставі аналізу здобутків науковців і розкриття ознак багатоквартирного будинку удосконалено поняття «багатоквартирний будинок», здійснено відмежування багатоквартирного будинку від суміжних понять: індивідуального житлового будинку, кондомініуму та житлового комплексу, визначено структурні моделі права приватної власності на квартиру.

На підставі дослідження вчення про структурні моделі побудови власності запропоновано дві структурні моделі права приватної власності: просту та складну. Проста модель полягає в тому, що квартира і будинок в якому вона знаходиться визнаються єдиним об'єктом. Право власності на квартиру та будинок співпадають, тобто квартира не відокремлюється від будинку як самостійний об'єкт права приватної власності. Ця модель поділяється на підвиди: по-перше, модель індивідуального житлового будинку. Квартира в індивідуальному житловому будинку ототожнюється із самим будинком, в якому відсутнє спільне майно, тобто це одне житлове приміщення, що складається з кімнат та допоміжних приміщень, що мають вихід на земельну ділянку.

По-друге, модель багатоквартирного будинку. В цьому випадку багатоквартирний будинок складається з квартир та спільного майна, але квартира як частина багатоквартирного будинку не є об'єктом права власності, а лише перебуває у володінні та користуванні. А об'єктом права приватної власності виступає багатоквартирний будинок у цілому.

Складна модель характеризується тим, що квартира виступає самостійним об'єктом права приватної власності, а багатоквартирний будинок лише об'єктом управління та технічного обліку. У складній моделі відокремлюється система об'єктів: квартири, нежитлові приміщення та спільне майно. Виникнення права

власності на квартиру призводить до автоматичного виникнення права власності на інфраструктуру та приміщення спільного користування, що призначені для обслуговування квартир.

Встановлення вказаних моделей права приватної власності на квартиру надасть практичну можливість відокремити склад суб'єктів та об'єктів правовідносин власності на квартиру.

У підрозділі 1.3 «Характеристика квартири у багатоквартирному будинку та її види» на підставі проаналізованих ознак квартири удосконалено визначення квартири, запропоновано класифікацію її видів. Окремо розглянуто та надано поняття «квартира-музей».

Запропоновано виділяти такі ознаки квартири, як обов'язкові та додаткові. До обов'язкових ознак віднесено: нерухомість, ізольованість, індивідуальну визначеність, придатність і призначеність для постійного проживання, об'єктивну форму, існування окремого виходу до приміщень загального користування чи на вулицю, реєстрацію в установленому законом порядку. До додаткових – благоустроєність, відповідність установленим законом нормам жилої площі.

Доведено, що квартира є індивідуально-визначеною річчю на підставі природних і юридичних властивостей. Квартира є об'єктом нерухомості – переміщення квартири окремо від будинку неможливо здійснити, оскільки вона невід'ємно пов'язана з будинком, в якому розташована. Квартиру необхідно відносити до нерухомості не за ознакою нерозривного зв'язку із земельною ділянкою, а через пряму вказівку закону та на підставі технічних властивостей.

Ізольованість квартири полягає у відокремленості від інших квартир стінами, стелями і підлогою і визначається межами конструктивних елементів квартири, що надає можливість мешканцям даної квартири облаштувати свій побут, проживати окремо від інших людей. Ізольованість пов'язана з об'єктивною формою квартири, яка встановлюється несучим каркасом будинку і залежить від технічної характеристики багатоквартирного будинку. Об'єктивна форма квартири надає можливість установити межі між квартирами та межі між квартирами і спільним

майном у багатоквартирному будинку.

Доведено, що квартира повинна відповідати ознакам призначеності та придатності для постійного проживання. Призначеність для проживання означає, що в проектній документації передбачено, що приміщення функціонально може бути застосоване для постійного проживання. Придатність для проживання передбачає фактичну можливість використовувати приміщення для проживання впродовж всього року.

Аргументовано, що ринкова та оціночна вартість квартири залежить від її виду. Разом із тим, ані у законодавстві, ані на практиці не розроблено єдиної класифікації цього об'єкта нерухомості. Тому для розв'язання практичних завдань запропоновано класифікацію квартир за такими критеріями: за кількістю кімнат, за видом житлового будинку, в якому вони розташовані, за рівнем комфорту, за рівнем благоустрою, залежно від виду житлового фонду.

У підрозділі 1.4 «Система об'єктів багатоквартирного будинку» розглянуто об'єкти багатоквартирного будинку та запропоновано їх класифікацію.

Квартира і нежитлові приміщення визначені законодавцем об'єктами права власності. В юридичній літературі дане положення останнім часом часто піддавалося критиці, тому що в теорії цивільного права існують протилежні позиції. Так, у юридичній літературі склалося три концепції природи приміщення. Концепція фікції полягає в тому, що приміщення, на відміну від будівлі, позбавлене будь-якого матеріального вираження. Таким чином, приміщення – це річ виключно в юридичному значенні цього слова. Концепція простору: приміщення розглядається як повітряний простір усередині будинку, обмежений поверхнею будівельних огорожувальних конструкцій. Прихильники концепції матеріальності стверджують, що житлове приміщення вважається самостійною нерухомою річчю через свої природні властивості.

На підставі аналізу зазначених концепцій у дисертації підтримано концепцію матеріальності квартири як об'єкта цивільних прав. Доведено, що будь-яке приміщення, як конструктивна частина будинку, що обмежена певними елементами

конструкції будинку, є такою ж речовинною, реальною, матеріальною річчю, як і сам будинок, в якому вона розташована.

Багатоквартирний будинок є складним об'єктом нерухомості, його елементи передбачені в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Зокрема, це конструктивні елементи будинку, технічне обладнання будинку, допоміжні приміщення будинку, прибудинкова територія. Отже, багатоквартирний будинок складається, по-перше, зі структурно відокремлених частин – житлових приміщень (квартир) та із нежитлових приміщень (які виступають самостійними об'єктами права власності); по-друге, зі спільного майна, яке складається з допоміжних приміщень, технічного обладнання, та прибудинкової території. Стосовно розмежування квартири та спільного майна розглянуто п'ять методів, за якими виокремлюють окреме та спільне майно багатоквартирного будинку.

**Розділ 2 «Учасники права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку»** складається з двох підрозділів, присвячених загальній характеристиці суб'єктів права приватної власності, а також установленню правового статусу членів сім'ї власника квартири у багатоквартирному будинку.

У підрозділі 2.1 «Суб'єкти права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку» розглянуто загальну характеристику суб'єктів права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку, зокрема:

– визначено суб'єктний склад права приватної власності на квартиру: громадяни України, юридичні особи, особи без громадянства, іноземні громадяни та іноземні юридичні особи;

– зроблено висновок про особливий правовий статус юридичної особи як власника квартири, оскільки в силу своєї природи юридична особа не має житлової потреби. Так, юридична особа може надавати квартиру в оренду з метою отримання прибутку або надавати особам для службового користування; може бути членом ОСББ та ЖБК; засновники (учасники) юридичної особи можуть вносити квартиру до статутного фонду.

У підрозділ 2.2 «Правовий статус членів сім'ї власника квартири у багатоквартирному будинку» досліджено поняття: «член сім'ї власника квартири», «колишній член сім'ї», порядок користування квартирою цими суб'єктами.

У відносинах, які виникають при здійсненні громадянами правомочностей володіння, користування та розпорядження квартирами, разом з власниками житла виступають особи, які мають самостійне право на це житло. Відповідно до ч. 1 ст. 405 ЦК України члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Сучасна судова практика України свідчить про поширення справ про виселення з житла членів сім'ї або колишніх членів сім'ї власника житла. Ці спори виникають при розгляді справ про розлучення, зверненні щодо стягнення на житло за кредитним договором, при переході права приватної власності на житло від власника до інших осіб.

Проблематика у цій сфері посилюється тим, що в українському законодавстві чітко не визначено правовий статус колишніх членів сім'ї власника житла та у судовій практиці не склалось єдиного підходу до його розуміння. На підставі проведеного дослідження доведено, що до колишніх членів сім'ї власника житла можна віднести: осіб, між якими припинилися шлюбні відносини у разі розірвання шлюбу в органах державної реєстрації актів цивільного стану або в судовому порядку (визнання шлюбу недійсним; смерть одного з подружжя або оголошення судом одного з подружжя померлим); осіб, між якими припинено родинність у разі задоволення позову про оскарження батьківства чи материнства або позбавлення батьківських прав, скасування усиновлення; розірвання договору про прийомну сім'ю; припинення опіки та піклування; осіб, які припинили сумісно проживати та/або вести спільне господарство. У зв'язку з цим зроблено висновок, що дитина не може вважатися колишнім членом сім'ї у випадку припинення шлюбних відносин між подружжям. Це можливо лише при позбавленні батьківських прав, при оспорюванні батьківства (материнства), або при скасуванні усиновлення.

З метою запобігання порушення прав дитини запропоновано встановити строк проживання дитини в квартирі власника до досягнення нею повноліття, а після досягнення повноліття строк її проживання встановлюється за рішенням суду.

**Розділ 3 «Зміст права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку»** складається з трьох підрозділів, в яких розкрито правомочності власника квартири у багатоквартирному будинку, його права та обов'язки, досліджено особливості здійснення права власності на спільне майно багатоквартирного будинку.

*Підрозділ 3.1 «Особливості правомочностей власника квартири у багатоквартирному будинку»* присвячено дослідженню таких правомочностей власника як володіння, користування та розпорядження квартирою у багатоквартирному будинку.

Правомочності власника квартири у багатоквартирному будинку передбачені у ст. 382, 383, ЦК України та нормах ст. 150, 151 ЖК України. За аналізом цих норм можна зробити висновок, що право приватної власності на квартиру в багатоквартирному будинку тягне за собою виникнення права спільної власності на спільне майно багатоквартирного будинку. Таким чином, правомочності власника квартири можна класифікувати на правомочності щодо квартири та правомочності щодо спільного майна багатоквартирного будинку. При цьому до правомочностей щодо об'єктів права спільної власності прирівнюються права власника квартири та не власника квартири.

Доведено, що володіння квартирою розкривається через фактичний зміст (це забезпечення можливості вільного доступу, постійно та безперешкодно знаходитися в квартирі, використовувати її у своїх цілях та здійснювати контроль над нею), а також через юридичний зміст, який підтверджується правостановлюючим документом на квартиру або реєстрацією в квартирі як членів сім'ї власника квартири, на підставі договору оренди або на іншій підставі, передбаченій законом.

Звернуто увагу, що користування квартирою полягає у можливості отримання від неї корисних властивостей, які обумовлені фізичними (техніко-економічними) особливостями, тобто можливістю задоволення житлової потреби. Користування квартирою передбачає використання її властивостей, таких як ізольованість, безпечність, благоустроєність, призначеність, придатність для постійного проживання та ін.

Аргументовано, що розпорядження це завжди активні дії власника з визначення юридичної та фактичної долі речі, яка належить йому на праві приватної власності. Тобто, розпорядження квартирою має прояв у наступних активних діях власника: відчуження квартири за цивільно-правовим договором, відмови від права власності на квартиру, перепланування квартири, що призводить до зміни правового режиму квартири; переведення квартири у нежитловий фонд.

До обмежень правомочностей власника квартири слід відносити: використання квартири для постійного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб; неможливість використання квартири для промислового виробництва; заборону зберігання вибухонебезпечних чи екологічно шкідливих речовин і предметів; лояльне ставлення до законних дій сусідів (проведення ремонту вдень, у встановлені години, законне утримання тварин).

Відмова від права власності на квартиру у багатоквартирному будинку повинна здійснюватися на засадах добросовісності, законності, не порушення прав та інтересів інших співвласників. Установлено, що для приватизованої квартири можна відокремлювати деякі особливості у відмові від власності, зокрема, у вигляді деприватизації.

У підрозділі 3.2 «Права та обов'язки власника квартири у багатоквартирному будинку» визначено, що права власника квартири полягають у можливості розпоряджатися нею на власний розсуд, вчиняючи різні, не заборонені законом правочини, а також можливість здійснення перепланування, реконструкції, переведення квартири у нежитловий фонд.

Проаналізовано, що обов'язки власника квартири у багатоквартирному будинку можуть установлюватися законом, статутом ОСББ, договором, рішенням суду. До обов'язків власника квартири у багатоквартирному будинку слід віднести: дбайливе ставлення до квартири; забезпечення схоронності квартири; використання її за призначенням; дотримання прав та інтересів сусідів, інших власників квартир у багатоквартирному будинку; оплату житлово-комунальних послуг; проведення за свій рахунок поточного та капітального ремонтів; забезпечення належного утримання та належного санітарного, протипожежного і технічного стану спільного



майна багатоквартирного будинку; виконання статутів ЖБК, ОСББ (якщо власник є членом цих юридичних осіб). Обов'язки власника квартири поширюються на власника квартири, членів його сім'ї, орендарів. Права та обов'язки власника поширюються не тільки на квартиру, а й на спільне майно багатоквартирного будинку.

*У підрозділі 3.3 «Здійснення права власності на спільне майно багатоквартирного будинку» розкрито особливості здійснення права власності на спільне майно багатоквартирного будинку.*

Конструкція права спільної власності на майно багатоквартирного будинку має свої особливості порівняно із загальними положеннями права спільної власності. Здійснення права спільної власності на майно багатоквартирного будинку полягає в тому, що: підставою для виникнення є пряма вказівка закону; спільне майно є обмежено оборотоздатним, а частка в праві спільної власності неподільного майна багатоквартирного будинку позбавлена цивільного обігу; відсутнє право переважної купівлі частки в праві спільної власності на спільне майно багатоквартирного будинку; неможливо відчужити частку в праві спільної власності на спільне майно багатоквартирного будинку окремо від приміщення; розпорядження спільним майном може здійснюватися тільки в рамках передбачених законом; володіння, користування та розпорядження у випадку створення ОСББ здійснюється за рішенням загальних зборів. Такі обмеження в реалізації права власності цілком розумні, оскільки саме право власності на спільне майно багатоквартирного будинку похідне від права власності на квартиру, а також квартира нерозривно пов'язана зі спільним майном будинку.

## **ВИСНОВКИ**

У дисертації здійснено вирішення наукового завдання, яке полягає у дослідженні особливостей права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку, розкритті його сутності та змісту. За результатами

наукового дослідження сформульовано висновки, положення, рекомендації, основними серед яких є:

1. На підставі проведеного дослідження генезису вчення про право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку романо-германської правової системи виділено такі вчення: римське, німецьке, російське та українське.

2. Доведено, що поняття «багатоквартирний будинок» та «житловий комплекс» є різними поняттями. «Багатоквартирний будинок» – це більш вузька правова категорія, ніж «житловий комплекс».

3. Наголошено, що поняття «багатоквартирний будинок» і «кондомініум» є різними поняттями, оскільки кондомініум – це організація управління житловим комплексом, об'єктом управління якого є багатоквартирний будинок.

4. Обґрунтовано, що необхідно відокремлювати поняття «багатоквартирний будинок» від «індивідуальний (одноквартирний) житловий будинок» за такими ознаками: по-перше, за кількістю квартир, що розташовані в будинку; по-друге, за наявністю або відсутністю спільного майна, необхідного для експлуатації будинку; по-третє, за юридичним поділом права власності житлового багатоквартирного будинку на самостійні об'єкти – квартири, а одноквартирного житлового будинку – на самостійні частки в праві власності на будинок.

5. Зазначено, що багатоквартирний будинок є об'єктом цивільних прав і у виняткових випадках може бути об'єктом права приватної власності. При визнанні його об'єктом права власності може виникнути колізійна ситуація, коли квартира належатиме одразу декільком особам: власнику будинку та власнику квартири.

6. На підставі технічних характеристик квартир встановлено, що об'єктивна форма квартири при цегляному каркасі та бетонних перекриттях має межу для стін п'ятдесят відсотків. При дерев'яних перекриттях будинку вона встановлюється до балки перекриття. Внутрішньоквартирні мережі починаються з трійника (врізки), що належить внутрішньобудинковій системі, у стояк такої системи та є об'єктом права приватної власності власника квартири.

7. На підставі аналізу дефініцій «придатність» та «призначеність» житла запропоновано ст. 380 ЦК України викласти в такій редакції: «житловим будинком є

будівля капітального типу, призначена та придатна для постійного в ній проживання».

8. Виділено ознаки квартири-музею як об'єкта приватної власності: є об'єктом культурної спадщини; придатна для збереження культурного надбання та культурного розвитку суспільства; на неї поширюється правовий режим квартири та музею; віднесена до нежитлового фонду та до недержавної частини Музейного фонду України.

9. Установлено, що характерними ознаками нежитлового приміщення є те, що воно: відокремлене, ізольоване від інших приміщень, у тому числі від житлових; виділене як окремий об'єкт, тобто зареєстроване у передбаченому законодавством порядку; придатне для використання відповідно до цілей; не є частиною спільного майна багатоквартирного будинку; використання нежитлових приміщень не повинно порушувати права та інтереси мешканців багатоквартирного будинку.

10. Доведено, що ознаками об'єкта спільного майна багатоквартирного будинку є те, що об'єкт: 1) не перебуває в приватній власності; 2) призначений для обслуговування більш ніж одного приміщення; 3) розташований за межами будинку, в тому числі всередині або за межами житлового або нежитлового приміщення; 4) призначений для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку.

11. На підставі дослідження запропоновано класифікацію об'єктів багатоквартирного будинку: 1) залежно від виду права власності: приміщення, що перебувають в індивідуальній та спільній власності; 2) залежно від цільового призначення: для безпосереднього проживання осіб; для здійснення підприємницької або здійснення іншої не забороненої законодавством діяльності; для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку, для забезпечення цілісності будинку та для надання необхідних технічних умов функціонування, для забезпечення санітарно-гігієнічних умов та безпечної експлуатації квартир; 3) залежно від експлуатаційної спрямованості: об'єкти, наявність яких є обов'язковою для експлуатації квартири і будинку та наявність яких не є обов'язковою.

12. Аргументовано, що право користування житлом колишніми членами сім'ї є похідним від права власності, тому в разі зміни власника житлового приміщення право користування даним приміщенням за членами сім'ї або колишніми членами сім'ї колишнього власника може бути збережено в кожному конкретному випадку за рішенням суду.

13. Запропоновано відмову від права власності поділити на два види: від приватизованої квартири та від квартири, яку набуто на підставі інших цивільно-правових правочинів.

14. Доведено, що здійснення процедури деприватизації можливе при дотриманні таких умов: у разі відсутності в особи на праві приватної власності іншого житла; відсутності будь-яких обтяжень на квартиру; відсутності факту вселення власником у житлове приміщення інших осіб; згоди власника або всіх співвласників на проведення деприватизації; згоди органів опіки та піклування, якщо у квартирі проживають неповнолітні та інваліди; одноразовості проведення деприватизації.

### **СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ РОБІТ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

1. Блошко В. В. Понятие и правовой режим многоквартирного дома / В. В. Блошко // Экономика и право Казахстана. – 2013. – № 14 (446). – С. 64–67.

2. Блошко В. В. Поняття та ознаки квартири у багатоквартирному будинку [Електронний ресурс] / В. В. Блошко // Форум права : електрон. наук. фахове вид. – 2013. – № 1. – С. 72–78. – Режим доступу : www. URL: <http://archive.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2013-1/13bvvubb.pdf>.

3. Блошко В. В. До проблеми подільності будинків / В. В. Блошко // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. – 2010. – № 2 (49). – С. 235–241.

4. Блошко В. В. Правовий статус колишнього члена сім'ї власника житла / В. В. Блошко // Вісник Харківського університету ім. В. Н. Каразіна. Сер. Право. – 2012. – Т. 1034, вип. 13. – С. 120–124.

5. Блошко В. В. Особливості здійснення права власності на квартиру / В. В. Блошко // Вісник Національного технічного університету «ХПІ». Сер. Актуальні проблеми розвитку українського суспільства. – Х., 2012. – № 37. – С. 12–20.

6. Блошко В. В. Квартира як об'єкт права власності / В. В. Блошко // Проблеми цивільного права та процесу : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна, 23 трав. 2009 р. – Х. : Вид-во Харк. нац. ун-ту внутр. справ, 2009. – С. 263–265.

7. Блошко В. В. Проблеми здійснення права власності на квартиру / В. В. Блошко // Держава і право: *de lege praeterita, instante, future* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., 27–28 листоп. 2009 р. – Миколаїв : Іліон, 2009. – С. 217–218.

8. Блошко В. В. Правовий режим квартир в багатоквартирних будинках / В. В. Блошко // Господарсько-правове, цивільно-правове та фінансово-правове забезпечення розвитку економіки України : зб. тез Всеукр. наук.-практ. конф., 26 листоп. 2010 р. – Донецьк, 2010. – Ч. 2. – С. 127–129.

9. Блошко В. В. Правовий статус квартири-музею / В. В. Блошко // Проблеми цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна, 25 трав. 2013 р. – Х. : ХНУВС : Золота миля, 2013. – С. 472–474.

10. Блошко В. В. Право користування житлом неповнолітніми дітьми / В. В. Блошко // Правові реформи в Україні: реалії сьогодення : матеріали IV Всеукр. наук.-теорет. конф., 11 жовт. 2012 р. – К. : Нац. акад. внутр. справ, 2012. – Ч. 2. – С. 188–189.

11. Блошко В. В. Право власності на земельну ділянку під багатоквартирним будинком / В. В. Блошко // Проблеми цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна, 22 трав. 2010 р. – Х. : ХНУВС, 2010. – С. 282–285.

12. Блошко В. В. Проблема визнання квартири нерухомим об'єктом / В. В. Блошко // Шості юридичні читання. Правова культура, правова свідомість і право : матеріали Міжнар. наук. конф., 22–23 квіт. 2010 р. – К. : Вид-во НПУ ім. М. П. Драгоманова, 2010. – С. 181–183.

13. Блошко В. В. До проблеми класифікації житлового фонду за формами власності / В. В. Блошко // Право і безпека. – 2011. – № 1 (38). – С. 251–254.

### **АНОТАЦІЯ**

**Блошко В. В. Право приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку.** – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2014.

Дисертаційна робота присвячена аналізу права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку. У дисертації досліджено правову дефініцію «квартира», «багатоквартирний будинок». Здійснено історико-правовий аналіз становлення та розвитку права приватної власності на квартиру на основі аналізу міжнародного та національного законодавства України. Визначено учасників права приватної власності на квартиру. Визначено особливості правомочностей власника квартири у багатоквартирному будинку, охарактеризовано їх права та обов'язки. Розкрито здійснення права власності на спільне майно багатоквартирного будинку.

**Ключові слова:** квартира, багатоквартирний будинок, нежитлове приміщення, суб'єкти права власності, правомочності власника, права та обов'язки власників квартири у багатоквартирному будинку, здійснення права власності на спільне майно у багатоквартирному будинку.

### **АННОТАЦИЯ**

**Блошко В. В. Право частной собственности на квартиру в многоквартирном доме.** – На правах рукописи.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Национальный юридический университет

имени Ярослава Мудрого, Министерство образования и науки Украины, Харьков, 2014.

Диссертация посвящена исследованию права частной собственности на квартиру в многоквартирном доме в гражданском праве Украины. Исследован генезис учений права частной собственности на квартиру в многоквартирном доме. По этому вопросу рассмотрены учения римских, немецких, российских и украинских ученых.

На основании анализа теоретических работ и положений действующего украинского законодательства уточнена правовая дефиниция квартиры и предложена классификация ее видов, нежилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, рассмотрена юридическая природа многоквартирного дома, раскрыты его признаки.

Установлено, что многоквартирный дом может занимать различное место в гражданских правоотношениях. В одних случаях многоквартирный дом может быть объектом гражданских прав, самостоятельным объектом недвижимости и может выступать объектом права частной собственности. В других случаях, в частности при выделении квартир как самостоятельных объектов, многоквартирный дом не может быть полноценным объектом гражданского оборота, он выступает как капитальное здание или объект технического, градостроительного учета.

На основании исследования правового режима многоквартирного дома выделены две структурные модели права частной собственности: простая и сложная. Простая модель заключается в том, что квартира и дом, в котором она находится, признаются единым объектом. Эта модель делится на подвиды: во-первых, модель индивидуального жилого дома и модель многоквартирного дома. Сложная модель характеризуется тем, что квартира выступает самостоятельным объектом права частной собственности, а многоквартирный дом только объектом недвижимости, управления и технического учета, но не объектом права частной собственности.

На основании рассмотренных обязательных и дополнительных признаков квартиры предложено ее определение как изолированного, индивидуально

определенного жилого помещения, предназначенного и пригодного для проживания, которое имеет отдельный выход в помещение общего пользования или на улицу, состоит из жилых и вспомогательных помещений, технического оборудования.

Поскольку в литературе некоторыми учеными ставится под сомнение положение о признании помещения, в частности квартиры, материальным объектом, отстаивается точка зрения о том, что квартира как объект гражданских прав является материальной вещью. Доказано, что любое помещение, как конструктивная часть здания, ограниченная определенными элементами конструкции здания, является такой же вещественной, реальной, материальной вещью, как и сам дом, в котором она находится.

Исследован вопрос разграничения индивидуального и общего имущества многоквартирного дома. Установлено, что в многоквартирном доме есть такие объекты как квартиры, нежилые помещения и общее имущество.

Определен субъектный состав права частной собственности на квартиру: граждане Украины, юридические лица, лица без гражданства, иностранные граждане и иностранные юридические лица. Выделены особенности правового статуса юридического лица как собственника квартиры – возможность предоставлять квартиру в аренду с целью получения прибыли или предоставлять лицам для служебного пользования; возможность быть членом объединения совладельцев многоквартирного дома и жилищно-строительного кооператива; учредители (участники) юридического лица могут вносить квартиру в уставной фонд.

Автором проведено разграничение правомочий собственника квартиры и общего имущества многоквартирного дома. В связи с этим отдельно рассмотрены права и обязанности по этим объектам.

Установлено, что особенность владения квартирой раскрывается через фактическое и юридическое содержание. Обоснован вывод о том, что пользование квартирой заключается в возможности извлечения из нее полезных свойств, которые обусловлены физическими (техничко- экономическими) особенностями. Сделан



вывод, что распоряжение квартирой – это всегда активные действия владельца по определению юридической и фактической судьбы квартиры, принадлежащей ему на правах собственности. Раскрыты особенности осуществления права собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Сформулированы конкретные предложения по изменениям законодательства, направленные на совершенствование права частной собственности на квартиру в многоквартирном доме.

**Ключевые слова:** квартира, многоквартирный дом, нежилое помещение, субъекты права собственности, правомочия собственника, права и обязанности владельцев квартиры в многоквартирном доме, осуществления права собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

## ANNOTATION

**Bloshko V. V.** The right of private ownership of an apartment in an apartment building. – Manuscript copyright.

Thesis for the scientific degree of candidate of juridical sciences, specialty 12.00.03 – civil law and civil procedure; family law; international private law. – National Law University named after Yaroslav the Wise, the Ministry of Education and Science of Ukraine, Kharkov, 2014.

The dissertation work is devoted to the analysis of the right of private ownership of an apartment in an apartment building. The thesis examines the legal definition of «apartment», «apartment building». The historical and lawful analysis of the formation and development of the right of ownership of an apartment, based on the analysis of the international and national legislation of Ukraine, was made. The participants of the right of ownership of an apartment were defined. The special features of the apartment owner's powers in an apartment building were defined, their rights and responsibilities were characterized. The exercise of the right of ownership of the common property in an apartment building was revealed.

**Keywords:** apartment, apartment building, non-residential premises, the subjects of property rights, the powers of the owner, the rights and obligations of the owners of apartments in an apartment house, the right of ownership of the common property in an apartment building.

Відповідальний за випуск  
кандидат юридичних наук, професор  
**В. А. Кройтор**

Підписано до друку 02.04.2014. Формат 60х90 1/16.

Папір офсетний. Віддруковано на ризографі.

Ум. друк. арк. 0,7 Обл.-вид. арк. 0,9.

Тираж 100 прим. Зам. № \_\_\_\_\_

---

Друкарня Національного юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого  
61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77