

**Ходико Ю. Є.,**  
*кандидат юридичних наук, асистент кафедри  
цивільного права № 1 Національного університету  
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*

## **КВАРТИРА В БАГАТОКВАРТИРНОМУ ЖИТЛОВОМУ БУДИНКУ ЯК ПРЕДМЕТ ШПОТЕКИ, ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ**

Житло є одним із найбільш соціально значущих об'єктів цивільних прав, оскільки забезпечує соціальне буття фізичної особи. У статті 30 Конституції України та ст. 311 ЦК України кожній особі гарантується право на недоторканність житла. Сфера цивільно-правових договорів, в яких житло виступає їхнім предметом, є однією із найпоширеніших. До них належать і договори, пов'язані з купівлею житла через механізм іпотечного кредитування. Все це зумовлює формування особливого правового режиму житла як об'єкта цивільних прав, тобто створення низки спеціальних правил щодо набуття, володіння, користування та відчуження житла (правового режиму).

Об'єкт, який можна визначити як житло, має відповідати певним критеріям: 1) це має бути приміщення; 2) вказане приміщення має бути придатним для постійного проживання в ньому, відповідати встановленим санітарним, технічним, протипожежним нормам, які встановлюються спеціальним законодавством України.

Основний інтерес становить такий різновид житла, як квартира у багатоквартирному житловому будинку, оскільки це є найбільш поширений вид житла. При цьому основне значення має визначення особливостей правового режиму квартири як предмета договору іпотеки.

Відповідно до п. 7 ч. 1 ст. 92 Конституції України правовий режим майна має визначатися виключно законами України. Особливості правового режиму квартир у багатоквартирних будинках як предмету іпотеки визначається ЦК України та спеціальним Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Слід відзначити, що спеціальний закон який регулює питання іпотеки, а саме Закон України «Про іпотеку», питання правового режиму квартир в багатоквартирному житловому будинку в іпотечних правовідносинах взагалі не визначає. Тому розглянемо особливості правового режиму та специфіку вказаного об'єкта як предмета договору іпотеки.

У ч. 1 ст. 382 ЦК України визначається, що квартира у багатоквартирному житловому будинку є ізольованого помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживанні.

При цьому важливо встановити співвідношення об'єкта права власності – квартири та всієї будівлі (споруди) в аспекті іпотечних правовідносин.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не передбачає реєстрацію такого об'єкта, як багатоквартирний житловий будинок (кондомініум). У статті 5 Закону закріплюється правило щодо реєстрації права власності на будівлю в цілому або на окремі квартири, що в ньому знаходяться. Тому залежно від існуючих відносин об'єктом власності, а відповідно і іпотеки може виступати або будівля

в цілому, або тільки окремі її приміщення. При цьому будівля та розташовані в ній окремі квартири зберігають свою фізичну єдність. Із загального розуміння відносин, що виникають у процесі діяльності кондомініуму, можна дійти висновку про єдність об'єкта права власності. Не може виникати відразу два права власності: 1) на будівлю в цілому; 2) на квартиру, що знаходиться в будівлі і є її невід'ємною складовою частиною.

У даному разі право власності може бути зареєстровано на будівлю в цілому або на об'єкти, що входять до її складу (право власності на квартири). Реєстрація права власності хоча б на одну квартиру в будівлі, виключає можливість реєстрації права власності на будівлю в цілому.

Головна особливість багатоквартирних житлових будинків, що відрізняє його від інших житлових будинків, полягає у поєднанні режиму власності на квартиру та спільної власності на інше майно, що входить до складу майна багатоквартирного будинку.

Право використання спільного майна у багатоквартирному житловому будинку належить усім власникам квартир у сукупності. Право кожного власника на спільне майно ніби розмивається у сукупності всієї спільної власності, що належить власникам житлових приміщень (квартир). Це дає можливість власникам квартир поширювати своє право володіти і користуватися всім майном, що становить об'єкт права спільної власності, у цілому. Такий режим майна в багатоквартирному житловому будинку обумовлений самою специфікою об'єкта. Встановлення будь-якого іншого режиму не давало б можливості кожному окремому власнику квартири повною мірою реалізовувати своє право власності на цю квартиру, а зокрема і можливість щодо передачі в іпотеку. Тому допоміжні приміщення (спільне майно) у багатоквартирному житловому будинку можуть перебувати тільки у спільній власності.

Аналіз чинного законодавства свідчить про те, що законодавець визначає лише, що допоміжні приміщення (спільне майно) належить власникам квартир у багатоквартирному житловому будинку на праві спільної власності, але не регулює особливості їх цивільного обороту в тому числі і при здійсненні операцій з іпотекою.

Слід зазначити, що при переході права власності на квартиру у багатоквартирному житловому будинку, передачі її в іпотеку відбувається автоматичне передання і частки у спільному майні без виділення її в натурі. При цьому допоміжні приміщення (тобто спільне майно) не мають самостійного (незалежного від інших об'єктів) обороту. Тому немає необхідності оформлення на них окремих прав. Особа, яка передає в іпотеку квартиру в житловому будинку, автоматично передає в іпотеку і частку в праві на спільне майно (допоміжні приміщення) багатоквартирного житлового будинку. Принцип єдності об'єкта (квартири та допоміжних приміщень у багатоквартирному будинку) має реалізовуватися на етапі виникнення та переходу права на квартиру та частку в спільному майні. Причому цей момент має бути чітко визначений у законі.

Враховуючи те, що спільне майно пов'язане однією метою – забезпечення ефективного використання жилих приміщень (квартир), то не викликає сумніву, що воно повинно мати і єдиний правовий режим. ЦК

України усунув недолік Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» щодо різного правового режиму спільного майна в багатоквартирному житловому будинку. Так, у ч. 2 ст. 382 ЦК України вже не здійснюється поділ спільного майна на загальне та неподільне. У ній лише вказується, що власникам квартир у багатоквартирному житловому будинку на праві спільної сумісної власності належать: приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

У законі достатньо чітко сформульований критерій, який дає можливість визначити об'єкти, що належать до спільного майна в структурі майна багатоквартирного житлового будинку. Такий критерій можна назвати функціональним. Він полягає у такому: якщо об'єкт призначений для обслуговування інтересів більш ніж одного власника квартири (незалежно від того, перебуває він усередині квартири чи за її межами), то такий об'єкт має визнаватися спільним майном власників квартир у багатоквартирному житловому будинку.

І дотепер залишається дискусійним питання щодо виду спільної власності, в якій перебуває спільне майно багатоквартирного житлового будинку. На наш погляд, існують такі можливі варіанти вирішення цього питання. Спільне майно, що належить співвласникам багатоквартирного будинку на праві спільної власності, може бути: 1) у спільній сумісній власності (закріпленій у законодавстві), 2) спільній частковій власності. З указаних варіантів найбільш обґрунтованим здається той, згідно з яким спільне майно перебуває саме у спільній частковій власності. Вказана позиція знайшла своє відображення як у науковій літературі, так і у світовій практиці існування багатоквартирних жилих будинків (кондомініумів). Застосування до таких відносин права спільної сумісної власності важко визнати обґрунтованим.

Доцільність застосування права спільної часткової власності в першу чергу пояснюється тим, що відповідно до ст. 361 ЦК України співвласники мають право самостійно розпоряджатися своєю часткою у праві спільної часткової власності і не потребують згоди інших співвласників.