

¹ Підставою для звернення з позовом стала відмова нотаріуса видати свідоцтво про право на спадщину в частині майнових авторських прав на твір, мотивована відсутністю державної реєстрації авторського права і договорів відносно прав автора – спадкодавця.

² У наведеній справі суд постановив рішення про визнання недійсним свідоцтва про право на спадщину за законом в частині авторських прав на спірний твір [5].

³ Матеріали судової справи свідчать про те, що надані спадкоємцем (позивачем) ліцензійні договори про надання спадкодавцем за його життя права використовувати твори архітектури конкретним користувачам, а також відповідні акти прийому-передачі не були для нотаріуса достатнім підтвердженням спадкової маси для включення авторських прав до свідоцтва про право на спадщину [6].

Янишен В. П.,

доцент кафедри цивільного права №1
Національного юридичного університету імені
Ярослава Мудрого, кандидат юридичних наук,
доцент

ОКРЕМІ ПИТАННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У БАГАТОКВАРТИРНОМУ БУДИНКУ

Особа, реалізуючи належні їй правомочності власника, відповідно до ч. 1 ст. 319 Цивільного кодексу України (надалі – ЦК України), володіє, користується та розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Це в повній мірі стосується і такого об'єкта права власності як житло, зокрема, квартира, якою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання (ч. 1 ст. 382 ЦК України). Характерною ознакою квартир, за винятком садибних (одноквартирних) жилих будинків, є те, що вони розташовані у багатоквартирних будинках, що визначає специфіку реалізації права власності на них. Термін «багатоквартирний будинок» на законодавчому рівні введений лише з 1.07.2015р., з набранням чинності Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015р. № 417-VIII (надалі – Закон України № 417-VIII), відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 1 якого багатоквартирним будинком (надалі – БКБ) є житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. У БКБ можуть також бути розташовані нежитлові

приміщення (ізольовані приміщення, що не належать до житлового фонду), які є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Крім квартир та нежитлових приміщень у БКБ також є приміщення загального користування, допоміжні приміщення (приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення)), інженерні конструкції, технологічне та інше обладнання. Приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні 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 БКБ та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований БКБ та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав, є спільним майном БКБ, яке, відповідно до ч.2 ст. 382 ЦК України, належить усім власникам квартир та нежитлових приміщень на праві спільної сумісної власності без визначення часток кожного з них у праві власності.

Наявність у БКБ об'єктів, які належать на праві власності окремим особам (квартира та/або нежитлове приміщення) та спільного майна, що є спільною сумісною власністю усіх власників квартир та нежитлових приміщень, породжує особливості правового регулювання відносин щодо різних об'єктів. Власник квартири або нежитлового приміщення БКБ, яким може бути фізична та юридична особа, територіальна громада, держава, володіє, користується та розпоряджається ними відповідно до загальних засад здійснення права власності, з урахуванням вимог чинного законодавства щодо цільового використання житла.

Особливого значення набувають питання, пов'язані з управлінням БКБ, що передбачає вчинення його співвласниками дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном БКБ, що може здійснюватися у кількох формах:

По-перше, як загальне правило, безпосередньо його співвласниками, які приймають рішення з усіх питань управління БКБ на зборах у порядку, встановленому ст. 10 Закону № 417-VIII. Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень БКБ, крім рішень з питань визначення управителя та його відкликання, затвердження та зміну умов договору з управителем та обрання уповноваженої особи (осіб) співвласників під час укладання, внесення змін та розірвання договору з управителем, здійснення контролю за його виконанням, які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень БКБ. Можливе також прийняття рішення шляхом письмового опитування співвласників.

По-друге, за рішенням співвласників усі або частина функцій з управління БКБ можуть передаватися управителю - фізичній особі - підприємцю або юридичній особі - суб'єкту підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна БКБ і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб. Істотними умовами договору про надання управителем послуг з управління БКБ є: 1) перелік послуг; 2) права і обов'язки сторін; 3) ціна на послуги; 4) строк дії договору.

По-третє, за рішенням співвласників всі функції з управління БКБ можуть передаватися об'єднанню співвласників БКБ - юридичній особі, створеній власниками квартир та/або нежитлових приміщень БКБ для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна. Якщо у БКБ в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001р. № 2866-III, який регулює діяльність об'єднань співвласників БКБ. Слід зауважити, що саме об'єднання співвласників БКБ нині є найбільш

привабливою та нормативно врегульованою організаційно-правовою формою самоорганізації населення у сфері житлових відносин.

Статус спільного майна БКБ, як спільної сумісної власності, вимагає застосування спеціального правового режиму. Законом встановлені відповідні правові гарантії недоторканості спільного майна БКБ. Так, ч.ч. 2 та 3 ст. 5 Закону України № 417-VIII передбачено, що спільне майно БКБ не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна БКБ. Кредитор співвласника не має права вимагати виділення частки із спільного майна БКБ в натурі для звернення стягнення на неї.

Важливим є встановлення ч. 2 ст. 7 Закону України № 417-VIII зобов'язання співвласника, щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна БКБ пропорційно до його частки співвласника, що унеможливорює усунення співвласника від майнової участі у належному забезпеченні спільного майна з посиленням, зокрема, на своєчасну сплату спожитих ним житлово-комунальних послуг. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник, відповідно до ч.3 ст. 7 Закону України № 417-VIII набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника.

Відповідальність кожного співвласника за шкоду, заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків як співвласників, відповідно до ч.1 ст.8 Закону України № 417-VIII визначається пропорційно до його частки співвласника. Слід зазначити, що вказане положення не узгоджується з правовим статусом спільного майна БКБ як спільної сумісної власності.

З наведеного слідує, що врегулювання на законодавчому рівні питань здійснення права власності та ефективного управління БКБ позитивно впливає на реалізацію та захист власниками квартир та/або нежитлових приміщень БКБ своїх прав та інтересів, в першу чергу, у сфері житлових відносин.