

# БАГАТОКВАРТИРНИЙ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК (КОНДОМІНІУМ): особливості правового режиму

**Юрій Ходико,**

аспірант кафедри цивільного права № 1  
Національної юридичної академії України ім. Ярослава Мудрого,  
м. Харків

*У статті розглядається питання особливостей правового режиму багатоквартирного житлового будинку. Проаналізовано українське законодавство, історичний та зарубіжний досвід щодо окресленого питання. Пропонується внесення змін до чинного законодавства.*

**Ключові слова:** багатоквартирний житловий будинок, право приватної власності, спільна власність, спільна часткова власність.

Ідея багатоквартирного житлового будинку – кондомініуму (від. лат. *cop. (cum)* – разом, *dominium* – володіння) зародилася ще за часів Римської імперії, коли Сенат прийняв закони, що дозволяли громадянам володіти окремими житловими приміщеннями в міських «багатосімейних» будинках [1, с. 383]. Зокрема, дореволюційний російський цивіліст Д. Мейер зазначав, що право спільної власності (*condominium*) – це таке право, коли декілька осіб є суб'єктами права власності на одне й те саме майно, але так, що кожному з них належить право тільки на його ідеальну долю [2, с. 41–42].

**Метою цієї статті** є визначення особливостей правового режиму багатоквартирного житлового будинку (кондомініуму) шляхом аналізу чинного законодавства, теоретичних положень наукової літератури з позицій наукової обґрунтованості та практичної доцільності.

Проблемами, пов'язаними з багатоквартирними житловими будинками (кондомініумами), займалися вчені як В. Вітрянський [3], А. Гнатюк [4], І. Дроздов [5], І. Єфіменко [1], П. Крашенінніков [6], І. Кучеренко [7], І. Спасибо-Фатеева [8], Д. Савельєва [9], П. Щеренко [10] та інші.

Відповідно до п. 7 ч. 1 ст. 92 Конституції України від 28.06.1996 р. правовий режим майна має визначатися виключно законами України. Окрім Цивільного кодексу (далі – ЦК) України від 16.01.2003 р. правовий режим вказаного об'єкта регулюється також спеціальним Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III (далі – Закон про ОСББ).

У статті 1 Закону про ОСББ дається поняття житлового комплексу (багатоквартирного житлового будинку) як нерухомого

майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють єдиний майновий комплекс. Отже, законодавець визнає кондомініум як єдиний нерухомий об'єкт права власності.

Насамперед зазначимо, що потрібно відрізнити управління об'єктом – кондомініумом та сам об'єкт, оскільки управління, яке здійснюється об'єднанням співвласників відповідно до Закону про ОСББ, основне завдання якого полягає у виконанні функцій із забезпечення нормального функціонування об'єкта (кондомініуму) і не впливає на його правовий статус. Як правильно зазначає І. Спасибо-Фатеева, немає залежності статусу приміщення від створення об'єднання власників багатоквартирного будинку, оскільки наявність такої юридичної особи жодним чином не впливає на об'єкт – житловий будинок з усіма приміщеннями, розташованими в ньому [8].

Крім визначення житлового комплексу – багатоквартирного житлового будинку у ч. 1 ст. 382 ЦК України також тлумачиться поняття квартири у багатоквартирному житловому будинку як ізольованого помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

У даному разі є актуальним співвідношення об'єкта права власності – квартири (помешкань) і всієї будівлі (споруди).

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 р. безпосередньо не вказує на реєстрацію такого об'єкта як кондомініум, а лише розглядає можливість реєстрації права власності або на будівлю в цілому, або на квартири, що в ньому знаходяться. Отже, ми зтикаємося з можливістю подвійної реєстрації на один і той самий об'єкт.

Особливістю таких об'єктів (кондомініумів) є те, що встановлення права власності на окремі приміщення (квартири) виключає одночасний розгляд питання про власність на будівлю в цілому. Залежно від існуючих відносин об'єктом власності може виступати або будівля в цілому, або тільки окремі її приміщення, але водночас і будівля, і приміщення в ній (квартири) продовжують існувати фізично. Проте не може виникати відразу два власника на будівлю в цілому та на квартиру, що знаходиться в останній і є її невід'ємною складовою. Слід погодитися з думкою В. Вітрянського, що «у випадку визнання помешкання всередині будівлі самостійним об'єктом нерухомості існування будівлі в якості об'єкта нерухомості припиняється. Вказана будівля зберігає значення об'єкта лише з технічної, але не з юридичної точки зору» [3, с. 8]. В даному разі право власності може бути зареєстроване 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.

Головною особливістю кондомініуму, що відрізняє останній від інших жилих будинків, є поєднання правового режиму власника квартири та спільної власності на інше майно, що входить до кондомініуму. Виникає специфічний об'єкт, який в силу сформованої правової традиції та формування в праві правової фікції отримав специфічний правовий режим та правове регулювання. Квартира в багатоквартирному будинку та частина у спільному майні визнаються єдиним об'єктом.

У науковій літературі склалося дві прямо протилежні позиції з приводу того, як саме пов'язані між собою жиле приміщення (квартира) та майно, що забезпечує експлуатацію вказаних приміщень (квартир) – допоміжні приміщення (спільне майно). Одні науковці висловлюють думку про те, що жиле приміщення (квартира) є головною річчю, а майно, що забезпечує експлуатацію квартир – допоміжні приміщення (спільне майно), є приналежністю головної речі – квартири (житлового приміщення) [8; 11, с. 219]. Проте, на нашу думку, слід погодитися з критикою Є. Суханова на адресу зазначеної позиції щодо плутанини понять «приналежність головної речі» і «складова частина речі» стосовно спільного майна у житловому будинку. Це є наслідком того, що в сучасній цивілістиці безпідставно забуто класичну (пандектну) класифікацію речей як об'єктів цивільних прав. У результаті цього складові частини єдиної речі – багатоквартирного житлового будинку (підвали, сходи, горища та ін.) зараз розглядаються як самостійний об'єкт речових прав поряд з квартирами та іншими жилими приміщеннями, що вже розглядаються як

«головна річ» (незважаючи на те, що вказані приміщення також не є самостійними речами і не приналежністю головної речі – житлового будинку, а лише його складовими частинами, які неможливо нормально використовувати окремо від цієї юридично і навіть фізично неподільної речі) [12, с. 467].

Слід зазначити, що при переході права власності на квартиру у кондомініумі відбувається автоматичне відчуження частки у спільному майні без виділення її в натурі. Частка власності кожного у спільному майні в кондомініумі наслідує долю права власності на квартиру в останньому, що належить даному домоволодільцю. Такий специфічний правовий режим, встановлений законодавцем щодо кондомініуму, деякою мірою відрізняється від загального розуміння спільної власності, закріпленого у гл. 26 ЦК України, «оскільки тут має місце примусовий відступ від традиційних речово-правових витоків» [13, с. 15]. На думку В. Крашеніннікова, «таке об'єднання відбувається немовби автоматично. Особа спрямовує свою волю на виникнення права власності на конкретне житло, але оскільки його існування в багатоквартирному будинку неможливе без допоміжних елементів (сходи, ліфти та ін.), одночасно з набуттям права власності на жиле приміщення виникає право спільної власності на коридори, підвали, дах» [6, с. 8–9].

При цьому допоміжні приміщення (тобто спільне майно) не мають самостійного (незалежно від інших об'єктів) обороту та, відповідно, немає необхідності оформлення права на них. Особа, яка набуває у власність квартиру в житловому будинку, автоматично стає і власником допоміжних приміщень. Останні не вказуються ні в договорі купівлі-продажу, ні в Державному реєстрі, ні в іншій документації, що фіксує їх оборот, як правильно зазначає І. Спасибо-Фатеева [8].

Спільне майно у кондомініумі належить усім власникам квартир тільки в сукупності. Право кожного власника на спільне майно «немовби розвивається у сукупності всієї спільної власності, що належить власникам жилих приміщень (квартир)», що дає можливість останнім поширювати своє право володіти і користуватися всім майном в цілому, що складає об'єкт права спільної власності. Такий спільний режим майна в кондомініумі зумовлений самою специфікою об'єкта, оскільки встановлення будь-якого іншого не давало б можливості кожному окремому власнику квартири в будинку повною мірою, вільно реалізувати своє право власності на останню. А тому допоміжні приміщення (спільне майно) у багатоквартирному житловому будинку можуть перебувати тільки у спільній власності.

Слід також окреслити певні критерії віднесення майна до спільного у багатоквартирному житловому будинку. Законодавець дос-

татньо чітко визначив об'єкти, які належать до спільного майна, що надає можливість визначити такі критерії. Наприклад, об'єкт, призначений для обслуговування інтересів більше одного власника квартири, незалежно від того, знаходиться він усередині квартири чи за її межами, повинен визнаватися спільним майном власників квартир у кондомініумі. Зокрема, І. Спасибо-Фатєєва вказує, що, встановлюючи, «чи є приміщення житлового будинку допоміжними, слід виходити не з місця його розташування, а з його цільового призначення» [8].

Вперше правовий режим спільного майна у кондомініумі був визначений у Законі про ОСББ, який вказане майно поділяє на неподільне та загальне (ст. 19). Правовий режим неподільного майна в п. 2 ст. 19 визначається як спільне сумісне і не підлягає відчуженню. В той же час, у п. 5 цієї статті вказується, що при відчуженні приміщення (тобто квартири) право на частку неподільного майна підлягає відчуженню разом з приміщенням без виділення частки в натурі. На перший погляд, виникає колізія, але в даному разі п. 2 ст. 19 Закону про ОСББ слід тлумачити як неможливість відчуження неподільного майна як окремо виділеного об'єкта в натурі. К. Скловський справедливо зауважує, що спільне майно, як воно визначено в законі, не може бути відчужено, оскільки не має самостійної цінності, а тому не спроможне виступати як окремих предмет договору, доки воно зберігає своє функціональне призначення [14, с. 180]. Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку.

Оскільки спільне майно пов'язане однією метою – забезпечення ефективного використання жилих приміщень (квартир), то не викликає сумніву, що це майно повинно мати і один єдиний правовий режим. Із прийняттям ЦК України було усунуто цей недолік. Так, у ч. 2 ст. 382 ЦК України вже не здійснюється поділ спільного майна на загальне та неподільне, а лише вказується, що власникам квартир у багатоквартирному будинку *належать на праві спільної сумісної власності* 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. Отже, в силу ч. 3 Прикінцевих та перехідних положень ЦК України, Закон про ОСББ має бути приведений у відповідність з ЦК України шляхом внесення змін, для недопущення суперечностей.

Утім, і дотепер залишається дискусійним питання, в якій саме спільній власності має

перебувати спільне майно у багатоквартирному житловому будинку. Існують три можливі варіанти вирішення цього питання. Спільне майно, що належить співвласникам багатоквартирного будинку на праві спільної власності, може бути: 1) у спільній сумісній власності, 2) у спільній частковій власності, 3) у спільній частковій та спільній сумісній власності (змішаній). Найбільш обгрунтованим та доречним з цих трьох варіантів є другий. Вказана позиція знайшла своє відображення як у науковій літературі [7, с. 23], так і у світовій практиці існування багатоквартирних жилих будинків (кондомініумів) [15]. Застосування до кондомініумів спільної сумісної власності, а також тієї, яку умовно можна назвати змішаною (спільна сумісна та спільна часткова власність), можна вважати вразливими.

Доцільність застосування у кондомініумах для спільного майна, 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, на відміну від спільної сумісної власності. Остання в силу ч. 2 ст. 369 ЦК України потребує, щоб розпорядження майном яке знаходиться у спільній сумісній власності, здійснювалося за згодою всіх власників. Якщо застосувати правовий режим спільної сумісної власності на допоміжні приміщення в кондомініумі і уявити таку ситуацію, що при відчуженні своєї власної квартири вам потрібно буде отримати згоду всіх співвласників на вчинення вказаних дій, крім того, ще у письмовій формі та нотаріально завірених, то таке положення слід визнати неефективним та недоцільним. Слід погодитися з критикою висловленою В. Крашенінніковим, вказаного правового режиму, який зазначає, що спільна сумісна власність, окрім усього іншого, характеризується незмінністю її учасників, тобто при цьому виді спільної власності будь-яке відчуження житлового чи нежитлового приміщення, з юридичної точки зору, було б дуже утрудненим (необхідно було б спочатку визначити і виділити частку на місця загального користування в будинку, потім провести відчуження жилого або нежитлового приміщення разом з частиною місця загального користування, а вже після цього новому власнику довелося б знову ставати учасником спільної власності шляхом об'єднання своєї частини місця загального користування з іншими частинами) [6, с. 10].

При цьому слід зазначити, що спільна часткова власність, на відміну від загального правила, закріпленого у гл. 26 ЦК України, має свої певні особливості, зумовлені призначенням самого об'єкта. Тому спільна часткова власність у кондомініумі повинна розглядатися як різновид спільної часткової

власності, яка має свої специфічні ознаки. Зокрема, В. Крашенінников серед таких ознак виділяє: 1) відсутність можливості виділу частки в натурі, 2) неможливості відчуження частки в праві спільної власності окремо від жилого приміщення, 3) як наслідок перших двох: частка не може існувати самостійно, вона – складова частина квартири як об'єкта права власності, а тому завжди наслідують долю такого жилого приміщення [11, с. 219].

Що стосується змішаного правового режиму (спільна сумісна та спільна часткова власність) спільного майна, як це визначається у ст. 19 Закону про ОСББ, як вже зазначалося, є неприйнятним, як і спільна сумісна власність. Такий поділ не дає можливості чітко віднести те чи інше спільне майно до спільної сумісної або ж до спільної часткової власності, оскільки необхідно встановити вичерпний перелік майна, яке належить до першої та другої групи, чого, у ст. 1 Закону про ОСББ у визначенні термінології не зроблено, а надано лише примірний перелік майна, що не є вичерпним. У даному разі законодавець встановлює «розмиті межі» розуміння майна, яке слід відносити до спільної сумісної та спільної часткової власності, оперуючи, тим самим, певними абстракціями, що у правовому регулюванні є неприпустимим, оскільки останнє має оперувати чіткими та формально визначеними поняттями.

Розглядаючи кондомініуми, слід також вирішити питання щодо частки власників квартир у спільному майні. У світовій практиці та доктрині цивільного права склалися декілька думок з приводу визначення підходів щодо частки у спільному майні: 1) пропорційно вартості квартири (Болгарія, Італія) [15, с. 53; 16, с. 64], 2) пропорційно площі квартири (Білорусь, Казахстан, Росія) [12, с. 470; 15, 53–54]. Більш прийнятним вважаємо другий підхід, оскільки він набагато простіший та зрозуміліший в методиці обрахування частки, ніж залежно від вартості приміщення. Крім того, складність першого підходу полягає в тому, що визначення вартості квартири інколи деякою мірою залежить від поверху розташування та виду з вікна.

## Висновки

Підсумовуючи сказане, зазначимо, що багатоквартирний житловий будинок (кондомініум) є особливим об'єктом цивільних прав, який являє собою майновий комплекс зі специфічним своїм правовим режимом –

квартири (право приватної власності) та допоміжних приміщень (спільна власність). У свою чергу, з проведеного аналізу зрозуміло, що найбільш прийнятним правовим режимом для допоміжних приміщень є спільна часткова власність.

## Література

1. *Ефіменко І. А.* Кондомініуми як інституційно організовані суб'єкти ринку нерухомості // Актуальні проблеми державного управління: 36 наук. пр. – Х., 2006. – № 1. – С. 382–386.
2. *Мейер Д. И.* Русское гражданское право: В 2 ч. – Ч. 2. – М., 1997. – 455 с.
3. *Витрянский В. В.* Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 3–19.
4. *Гнатюк А.* Несколько слов о кондоминиумах в Украине // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 12. – С. 15–17.
5. *Дроздов И. А.* Понятие «обслуживающей» долевой собственности // Изв. высш. учеб. заведений. Правоведение. – 2000. – № 6. – С. 125–139.
6. *Крашенинников П.* Кондоминиумы // Законность. – 1994. – № 6. – С. 8–15.
7. *Кучеренко І. М.* Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду. – К., 2006. – 36 с.
8. *Спасибо-Фатеева И. В.* Право собственности на вспомогательные помещения в жилых домах: украинская действительность // Гражданское законодательство. – Вып. 30. – Алматы, 2008. – С. 84–97.
9. *Савельева Д.* Долевая собственность в кондоминиумах // Российская юстиция. – 2000. – № 10. – С. 17–18.
10. *Щеренко Д.* Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и многоквартирные дома как имущественные комплексы // Хозяйство и право. – 2008. – № 2. – С. 106–109.
11. *Крашенинников П. В.* Жилищное право. – М., 2005. – 317 с.
12. *Право собственности: актуальные проблемы /* Отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. – М., 2008. – 731 с.
13. *Суханов Е. А.* Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник Московского ун-та. Серия 11: Право. – 2002. – № 4. – С. 3–36.
14. *Склоевский К. И.* Собственность в гражданском праве. – М., 2000. – 512 с.
15. *Мірошніченко А. М.* Досвід деяких зарубіжних країн у визначенні правового режиму прибудинкових земельних ділянок багатоквартирних жилих будинків // Земельне право України. – 2006. – № 7. – С. 45–55.
16. *Іванов А. А.* К реформе законодательства о недвижимости // Изв. высш. учеб. заведений. Правоведение. – 2003. – № 6. – С. 57–64.

*In the article the author examines a question of particular legal regime of apartment house. The Ukrainian legislation, historical and foreign experience analyse in relation to the outlined question. Proposed introduction of amendments to existing legislation.*

*В статье рассматривается вопрос особенностей правового режима многоквартирного жилого дома. Проанализировано украинское законодательство, исторический и зарубежный опыт по данному вопросу. Предложено внесение дополнений в действующее законодательство.*



**8**  
2010 (176)

Щомісячний науково-практичний  
юридичний журнал  
видається з 1 січня 1996 р.

# ПІДПРИЄМНИЦТВО, ГОСПОДАРСТВО і ПРАВО

ІНСТИТУТ ПРИВАТНОГО ПРАВА І ПІДПРИЄМНИЦТВА НАПРН УКРАЇНИ

## КОНСТИТУЦІЙНЕ ПРАВО

**Александр Евсеев**

Судебные ошибки в деятельности Конституционного Суда Украины:  
к постановке проблемы

3

## АДМІНІСТРАТИВНЕ ПРАВО. ФІНАНСОВЕ ПРАВО. ІНФОРМАЦІЙНЕ ПРАВО

**Володимир Ліпкан**

Контрольне право як атрибутивний елемент української системи права

7

**Руслан Ігонін**

Гене́за та рання еволюція теорії обмеження влади та її значення для  
адміністративного права

11

**Олександр Світличний**

Щодо вдосконалення адміністративних послуг у сфері земельних  
правовідносин

16

**Світлана Ковальова**

Щодо системи принципів правового регулювання племінною справою  
у тваринництві України

20

**Вікторія Біла**

Публічний (правовий) режим адміністративних договорів  
за участю органів ДПС

24

**Андрій Кривий**

Роль чергової служби органів внутрішніх справ у комплексних формах  
охорони громадського порядку

28

**Людмила Савранчук**

Природа та особливості візових документів, які видаються  
іноземним громадянам та особам без громадянства для в'їзду в Україну

32

**Сергій Поповчук**

Сутність правової природи адміністративно-правових режимів в Україні

36

**Євгеній Павленко**

Теоретичні засади визначення профілактики порушень митних правил

40

**В'ячеслав Середа**

Історія розвитку публічної скарги

44

**Анатолій Сирота**

Напрями вдосконалення правового статусу Національного Банку України –  
уроки світової фінансової кризи початку XXI століття

49

**Оксана Солдатенко**

Про права й обов'язки суб'єктів фінансових правовідносин  
у системі обов'язкового медичного страхування

52

**Валентина Новаковець**

Теоретичні аспекти визначення поняття фінансово-правового механізму  
регулювання державних закупівель

56

**Людмила Саванець**

Ознаки бездокументарних цінних паперів

60

**Ольга Селезньова**

Норми інформаційного права: онтологічні засади

65

**Віталій Залізняк**

Міжнародно-правове регулювання права на інформацію

69

**Григорій Линник**

Адміністративно-правові відносини в інформаційній сфері

73

## ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

**Наталія Никитченко**

Давність в господарських відносинах

76

*Шеф-редактор*

МАКАРОВА  
Алла Іванівна

Редакційна  
колегія:

ХАВРОНИЮК

Микола  
Іванович  
*головний  
науковий  
редактор*

МЕЛЬНИК

Микола  
Іванович  
*заст. головного  
наукового  
редактора*

БЕЛЯНЕВИЧ О.

ГАЛЯНТИЧ М.

ДЕМЧЕНКО С.

ЗУБ І.

КРУПЧАН О.

КУБКО Е.

КУЗНЕЦОВА Н.

ЛУК'ЯНЕЦЬ Д.

ЛУЦЬ В.

МАЙДАНИК Р.

МАМУТОВ В.

МАХІНЧУК В.

НАВРОЦЬКИЙ В.

ПОГРІБНИЙ О.

СТЕЦЕНКО С.

ТОРГАШИН О.

ШАКУН В.

ШЕВЧЕНКО Я.