

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ КОРИСТУВАННЯ СПІЛЬНИМ МАЙНОМ У БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ

Управління та утримання приватного житлового фонду є актуальною соціально-правовою проблемою сьогодення. Дуже активно дискутуються питання доцільності створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, позитивні та негативні аспекти їх діяльності стосовно власників житла.

Відповідно до ст. 382 Цивільного кодексу України [1], набуваючи право власності на квартиру - ізольоване помешкання в житловому будинку призначене та придатне для постійного проживання, власнику квартири в багатоповерховому житловому 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. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [2] спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна. Допоміжні приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку можуть знаходитись як у спільній сумісній, так і у спільній частковій власності залежно від цільового призначення цих приміщень. Цивільно-правові засади здійснення права власності проголошують принципи, за якими власник має не лише право щодо вільного користування та розпорядження належним йому майном, а також зобов'язаний здійснювати витрати по утриманню своєї власності. Для здійснення своїх повноважень співвласники кондомініуму можуть створити юридичну особу - об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, метою якого є сприяння використанню власниками загального та неподільного майна, а також управління та утримання багатоквартирного будинку. Слід відмітити, що створення об'єднання співвласників ніяким чином не впливає на режим спільної власності та на правомочності співвласників щодо використання та утримання спільного майна. Як зазначає Спасибо-Фатеева І.В., «немає залежності статусу приміщення від створення об'єднання, оскільки наявність такої юридичної особи жодним чином не впливає на об'єкт - житловий будинок з усіма приміщеннями, розташованими в ньому» [2, 95]. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього. Але за відсутності самоорганізації співвласників та відмови від створення юридичної особи - об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, власники квартир у кондомініумі залишаються лише користувачами і утримувачами спільного майна, та позбавляються можливості здійснювати

управління та розпорядження цим майном. Так, наприклад, коли член об'єднання співвласників добровільно виходить з об'єднання або його виключено за рішенням загальних зборів, він зобов'язаний укласти договір про утримання спільного майна та сплачувати кошти на утримання залежно від його частки в цьому майні, але позбавляється права приймати рішення на загальних зборах стосовно основних напрямків утримання та управління будинком. При вирішенні питання про надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках необхідно визначати, яке це допоміжне приміщення, до якого майна воно відноситься загального чи неподільного, де воно розташоване і чи забезпечує воно інтереси однієї особи або декількох осіб. Так, наприклад, якщо мансарда розташована над квартирою на останньому поверсі житлового будинку, то за відсутності заперечень з боку інших співвласників, вона може перейти у приватну власність власника квартири, над якою вона існує.

На сьогодні актуальним питанням є співвідношення використання допоміжних приміщень, а також інших нежитлових приміщень, які можуть перебувати у приватній власності фізичних та юридичних осіб або передані в оренду органам місцевого самоврядування. При виникненні конфліктних ситуацій щодо належності нежитлових приміщень, які передані в оренду органам місцевого самоврядування до спільного майна співвласників кондомініуму, необхідно виходити із того, чи є ці приміщення допоміжними, чи знаходиться в них технічне обладнання будинку, без доступу до якого експлуатація житлового будинку неможлива, чи використовувались приміщення для експлуатації будинку.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003р. № 435-ІУ [Електронний ресурс] // Режим доступу: www.rada.gov.ua.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: закон України від 29.11. 2001 р. № 2866-ІІІ //Відомості Верховної Ради України. - 2002. - № 10, ст.78.
3. Спасибо-Фатєєва І.В. Право собственности на вспомогательные помещения в жилых домах: украинская действительность // Гражданское законодательство. - Вып. 30. -Алматы, 2008.-С. 84-97.

Івашова, І.П. Деякі особливості користування спільним майном у багатоквартирних будинках [Текст] / І.П. Івашова // Держава і право: проблеми становлення і стратегія розвитку: зб. матеріалів V Міжнародної науково-практичної конференції (19-20 травня 2012 р.). – Суми: Сумська філія Харківського національного університету внутрішніх справ, 2012. – Ч. I. - С. 105-107.