

3. Бондар Т. В. Теоретичні проблеми виконання договірних зобов'язань: дис. ... док. юрид. Наук: 12.00.03. Київ 2005. – 442 с.

4. Цивільний кодекс України № 435-IV від 2003.01.16 // Офіційний вісник України, 2003, № 11 (28.03.2003), ст. 461.

УДК 347.238:332.871.3(477)

Виноградова Г. В.

к. ю. н., доцент,
доцент кафедри цивільного та трудового права,
ДВНЗ «Київський національний економічний
університет імені Вадима Гетьмана»

СПІЛЬНА СУМІСНА ВЛАСНІСТЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ: ЗАКОНОДАВСТВО, ТЕОРІЯ, ПРАКТИКА

На сучасному етапі переформатування житлових відносин і формування відповідної нормативної бази серйозної уваги заслуговує аналіз окремих аспектів реалізації відносин власності, які в означеній сфері носять доволі багатогранний характер. Серед них – відносини співвласників багатоквартирних будинків щодо спільного майна, які мають свій початок з часів прийняття законодавства про приватизацію державного житлового фонду і знаходять сьогодні своє законодавче закріплення в ряді нормативно-правових актів [1; 3]. Деякі види права спільної сумісної власності в залежності від їх об'єктів досліджуються у вітчизняній науці, зокрема: сумісна власність членів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [8], особливості правового режиму земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків та прибудинкових територій [6; 7]. Але питання щодо розуміння правової конструкції спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку відкрите. Мотиви законодавця щодо перенесення тягара власності та, відповідно, виконання обов'язків щодо утримання та управління багатоквартирними будинками на співвласників цілком очевидні. Але на практиці виникають питання, починаючи від оформлення права спільної сумісної власності на деякі види спільного майна (наприклад, прибудинкову територію) до питання користування та розпорядження ним. В той же час чітке окреслення переліку об'єктів, які перебувають на праві спільної сумісної власності співвласників будинку, дає можливість в судовому порядку захистити права останніх в разі перебудови, реконструкції допоміжних приміщень, інших неправомірних дій щодо такого майна.

Законодавство містить визначення поняття «спільне майно багатоквартирного будинку» [3]. Подібна за змістом норма зафіксована і в Цивільному кодексі України [1]. Зауважимо, що внесення подібних фрагментарних змін до Цивільного кодексу України, переобтяження його різного роду дефініціями порушує саму його внутрішню структуру і вбачається не бажаним. Щодо визначених законом повноважень співвласників багатоквартирного будинку зазначимо наступне. Власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку, яке є їх спільною сумісною власністю. При цьому спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і вони не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку [3]. Водночас і кредитор співвласника не має права вимагати виділення частки із спільного майна багатоквартирного будинку в натурі для звернення стягнення на неї. Серед повноважень співвласників багатоквартирного будинку в ст.6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» закріплено тільки право вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників [3]. В свою чергу, згідно ст. 26 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [2] об'єкти, що належать до спільного майна багатоквартирного будинку, можуть за рішенням загальних зборів об'єднання передаватися в користування, у тому числі на умовах оренди, фізичним та юридичним особам за умови, що не будуть погіршені умови експлуатації багатоквартирного будинку.

В цьому аспекті вбачається за доцільне звернутися до теоретичних витоків формування конструкції права спільної сумісної власності і загальнотеоретичного розуміння обсягу прав учасників цього виду спільної власності. Як впливає з цивілістичної доктрини, праву спільної сумісної власності притаманні такі риси, як множинність суб'єктів (співвласників) та єдність її об'єкта. В галузевій літературі підкреслюється, що учасники такої власності не мають конкретизованих повноважень щодо спільної сумісної власності, адже їх частки не визначені [9, с. 753]. При цьому кожен із співвласників в спільній сумісній власності має рівні права щодо володіння, користування, а за певних умов – і розпорядження майном, а частки можуть бути визначені при поділі або виділі майна, тобто коли відносини спільної сумісної власності припиняються [5, с. 63]. Підтвердження знаходимо в ст. 358 Цивільного кодексу України, в якій визначено порядок розпорядження сумісним майном. При цьому розпорядження – це як передача майна в тимчасове користування інших осіб, так і відчуження його у власність інших осіб [9, с. 751]. Проте, аналіз законодавчих положень щодо прав співвласників багатоквартирного будинку дає можливість зробити висновок щодо дещо обмеженого їх права спільної сумісної власності. Адже, навіть право користування спільним майном існує тут з певними обмеженнями щодо його здійснення. Стаття 6 Закону «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», яка визначає серед прав співвласників вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників, суперечить ст. 10 цього ж Закону, в якій зазначено серед повноважень зборів співвласників розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним. Ці повноваження сформульовані в статті 10 як такі, що стосуються питань управління багатоквартирним будинком. В той же час, поняття управління, виходячи із змісту законодавства, передбачає утримання та поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку [4]. Сутність обов'язку управителя, як правило, цим і обмежується. Фактично на сьогодні за підприємствами комунальної форми власності закріплюють житлові багатоквартирні будинки на праві господарського відання на підставі рішень місцевих органів виконавчої влади. Комунальні підприємства і є балансоутримувачами та управителями цих будинків (як і об'єднання співвласників багатоквартирних будинків). Вище наведене дає можливість зробити висновок, що запропонована законодавцем конструкція права спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку не в повній мірі відповідає класичному розумінню права спільної сумісної власності цивілістичною наукою. Специфіка врегулювання та, відповідно, здійснення права спільної сумісної власності співвласниками багатоквартирних будинків свідчить про певне обмеження повноважень співвласників. Законодавчі положення щодо прав співвласників – з одного боку та повноважень зборів співвласників – з іншого боку дещо вступають в протиріччя між собою. За своєю правовою сутністю, зважаючи на коло закріплених прав співвласників, ця правова конструкція – ні що інше, як «квазі-право» власності, що не передбачає для учасників цього виду спільної сумісної власності можливості реалізовувати свої права як співвласників в повній мірі, з урахуванням обмежень, притаманних праву спільної власності.

Таким чином, в контексті розвитку права спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку доцільним вбачається у спеціальному законодавстві розширити коло їх прав, застосувати можливості, надані ст. 369 Цивільного кодексу України (здійснення права спільної сумісної власності). Зважаючи на необхідність ефективного використання спільного майна, важливо зробити акцент саме на праві суб'єктів цієї власності щодо користування та розпорядження майном. Одним із шляхів усунення цієї вади є узгодження ст.ст. 6 та 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Адже, повноваження зборів співвласників є похідними від права спільної сумісної власності, і не можуть бути ширшими, ніж права осіб, закріплені законодавством. В даному випадку надзвичайно важливого практичного значення набувають такі поняття як: «права власників» та «повноваження зборів співвласників», які не є тотожними за своїм змістом та правовою природою; «власність» та

«управління»; «користування» та «розпорядження». Важливо усвідомлювати, що в усі часи запорукою якісного законодавчого регулювання суспільних відносин завжди виступає теоретичне підґрунтя та знання доктринальних засад тієї чи іншої правової конструкції.

Список літератури

1. Цивільний кодекс України: прийнято 16 січня 2003 року // Офіційний вісник України. — 2003 р. — № 11. — стор. 7, ст. 461.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866-III//Офіційний вісник України. — 2001 р., № 51, стор. 52, ст. 2265.
3. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 року № 417-VIII// Відомості Верховної Ради України. 2015 р., № 29, стор. 1534, ст. 262.
4. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.11.2017 року № 2189—VIII // Офіційний вісник України. — 2017 р. — № 99, стор. 7, ст. 3030.
5. Гриняк А. Право спільної власності за цивільним та сімейним законодавством України // Юридична Україна. — 2015. — № 6. — С. 59 — 64.
6. Євко В.Ю. Правовий режим прибудинкової території багатоквартирного будинку після його приватизації // Право і Безпека. — 2009. — № 4. — С. 166 — 169.
7. Крамаренко О.В. Поняття земель для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах// Держава і право. Випуск 46. — С. 436 — 443.
8. Христенко Н.Ю. Право спільної сумісної власності фізичних осіб: автореф. канд. юрид. наук: 12.00.03. — цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. — К., 2006. — 24 с.
9. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. — 5-е вид., стереотипне. — К. : Юрінком Інтер, 2017. — 976 с.

УДК 347.412

Гудима-Підвербецька М. М.

к. ю. н., доцент, докторант кафедри цивільного права
навчально-наукового юридичного інституту,

ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника»

СУБСИДАРНЕ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ЯК ЗАХИСНЕ ЦИВІЛЬНЕ ПРАВОВІДНОШЕННЯ

Серед вітчизняних науковців, які тією чи іншою мірою розглядали субсидіарне зобов'язання, лише Н. М. Сампара надає йому характеристику як охоронного [1, с.122], проте обґрунтування такої позиції в публікаціях вченої не віднаходимо. На противагу відзначимо, що серед російських вчених, які займались безпосередньо дослідженням субсидіарних зобов'язань немає єдності щодо їх охоронного чи регулятивного характеру; частиною ж науковців взагалі ця проблема уникається. Зосібна, Ю. Я. Крюковою, яка розмежовуючи субсидіарні зобов'язання й субсидіарну відповідальність [2, с. 52 – 54], характеристики субсидіарного зобов'язання з позиції функціонального призначення не здійснює. Так само, Х. Т. Насіров, провівши досить глибоке дослідження субсидіарних зобов'язань в цивільному праві Таджикистану і Росії, мінає характеристики субсидіарних зобов'язань як регулятивного чи охоронного (захисного) правовідношення [3]. Інша російська дослідниця О. П. Прус говорить про поділ субсидіарних зобов'язань на регулятивні і охоронні, зазначаючи, що з одного боку законодавець субсидіарні правовідносини закріплює як охоронні, призначені регулювати субсидіарну відповідальність у зв'язку з власними упущеннями додаткового боржника [4, с. 65], а з іншого боку, і як регулятивні, пов'язані з виконанням додатковим боржником субсидіарного обов'язку (субсидіарного боргу), що виникає на основі факту невиконання третьою особою (основним боржником) основного обов'язку при відсутності зі сторони субсидіарного боржника яких-небудь порушень, відносячи до останніх субсидіарні зобов'язання повних товаришів, учасників товариства з додатковою відповідальністю, членів виробничого чи споживчого кооперативів, власника майна установи, члена асоціації чи спілки, поручителя, гаранта за державною чи муніципальною гарантією; правоволодільця за договором комерційної концесії та інших [4, с. 66]. Ще один російський дослідник проблем субсидіарності в цивільному праві А. С. Бакін відзначає виключно охоронний характер субсидіарних зобов'язань [5, с. 82].