

*Е. М. Корнеева*

старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин

### **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Легальное определение понятия многоквартирного жилого дома в настоящее время достаточно противоречиво. Так, в п. 1 ст. 1 Закона Украины от 14.05.2016 «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» указывается, что «под многоквартирным жилым домом понимается жилой дом, в котором размещено три или более квартиры...» [1], в то время, когда действующая Инструкция о порядке проведения технической инвентаризации от 24.05.2001 № 127 устанавливает, что «многоквартирный жилой дом — жилой дом, в состав которого входит более чем одна квартира» [2]. Несмотря на то, что двухквартирные жилые дома встречаются достаточно редко, пробел в законодательстве относительно принадлежности таких домов к многоквартирному жилому дому ограничивает права собственников двухквартирных жилых домов в его управлении.

В гражданском праве различают понятия «осуществление права собственности на квартиру в многоквартирном жилом доме» и «осуществление права собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме».

Сущность понятия «осуществление права собственности на квартиру в многоквартирном жилом доме» принято раскрывать через субъективные права собственника. Так, собственник

квартиры имеет право беспрепятственно и постоянно находиться в квартире, быть зарегистрированным в этой квартире, а также зарегистрировать в ней иных физических лиц (члена семьи либо арендатора), заключить договор по отчуждению квартиры, передать квартиру во временное пользование, перевести квартиру в нежилой фонд, отказаться от квартиры. Однако закон устанавливает для собственника, а в некоторых случаях и для членов его семьи и арендаторов следующие ограничения при осуществлении права собственности на квартиру: обязанность использовать квартиру по целевому назначению; обеспечение надлежащего технического, санитарного и противопожарного состояния квартиры; запрет на хранение экологически вредных веществ и предметов; в отдельных случаях (например, при перепланировке и реконструкции) требуется специальное разрешение соответствующих служб и т. д.

Право общей собственности на имущество многоквартирного жилого дома является производным от права собственности на квартиру в многоквартирном жилом доме. Конструкция права общей собственности на имущество многоквартирного жилого дома имеет определенные отличия от принципов права общей собственности. Так, например, доля в праве общей собственности не может быть предметом гражданского оборота, право преимущественной покупки на такие правоотношения не распространяется, владение, пользование и распоряжение в случае создания объединения собственников многоквартирного дома осуществляется по решению общего собрания и т. д.

Осуществление права собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме реализуется путем управления. В соответствии со ст. 9 Закона Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме» управление многоквартирным домом осуществляют его сособственники. Однако, по решению сособственников, все или часть функций по управлению домом могут передаваться непосредственно управителю или объединению сособственников многоквартирного дома (далее — ОСМД).

Законодатель использует понятие «собственник», следовательно, право собственности может принадлежать физическим лицам, юридическим лицам, территориальной громаде. В тех случаях, когда квартира в многоквартирном жилом доме нахо-

диться в собственности территориальной громады и закреплена за гражданами, которые не изъявили желания приватизировать занимаемое ими жилье, сохраняется действующий порядок предоставления и пользования жильем на условиях найма [3; 4]. Территориальная громада, как собственник неприватизированной квартиры, имеет право принимать участие в управлении многоквартирным жилым домом наравне с иными собственниками.

Сособственники многоквартирного жилого дома могут выбрать один из четырех предложенных законодателем способов управления своим домом: 1) управлять домом самостоятельно; 2) передать часть функций по управлению домом управляющему, а некоторые функции исполнять самостоятельно; 3) передать все функции по управлению домом управляющему; 4) создать ОСМД и передать ему все функции по управлению домом. Отметим, что каждый из перечисленных вариантов имеет свои преимущества и недостатки.

По общему правилу придомовая территория может быть, по соответствующему решению органа местного самоуправления, передана в собственность либо передана в пользование собственникам помещений в многоквартирном жилом доме только в случае создания ними ОСМД [5].

Правовой статус придомовой территории многоквартирных домов в настоящее время недостаточно урегулирован, что дает возможность неоднозначного толкования и разного подхода к признанию права собственности на земельный участок под многоквартирным домом. А также открывает путь к незаконным действиям относительно придомовой территории — как со стороны застройщика, так и со стороны органов государственной власти.

Отмеченные выше проблемы указывают на необходимость внесения соответствующих изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие рассматриваемые нами вопросы, с целью устранения пробелов в действующей законодательной базе.

### Литература

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку [Електронний ресурс] : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. — Режим доступа : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19> — Название с экрана.
2. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна [Електронний ресурс]: наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127. — Режим доступа : <http://zakon3.rada.gov.ua./laws/show/z0582-01> — Название с экрана.
3. Про приватизацію державного житлового фонду [Електронний ресурс]: Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII. — Режим доступа : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2482-12> — Название с экрана.
4. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) від 02.03.2004 [Електронний ресурс]. — Режим доступа: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04> — Название с экрана.
5. Щодо правил визначення прибудинкової території та розташування на ній будівель іншого призначення [Електронний ресурс]: роз'яснення Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства від 01.10.2006. — Режим доступа : <http://zakon.nau.ua/?uid=1064.981.1> — Название с экрана.