

Анотації

Розглянуто актуальні питання щодо регламентації контролю за здійсненням розрахункових операцій. Висловлено думку щодо визначення змісту та структури контрольних правовідносин у зазначеній сфері.

Рассматриваются актуальные вопросы регламентации контроля за осуществлением расчетных операций. Высказано суждение по поводу определения содержания и структуры контрольных правоотношений в указанной сфере.

Actual problems concerning control regulation in the sphere of payment operations realization are researched. It is suggested to define the content and structure of control legal relations in this sphere.

УДК 347.235(477)

В. Ю. ЄВКО,

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільного права та процесу

Харківського національного університету внутрішніх справ

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ПІСЛЯ ЙОГО ПРИВАТИЗАЦІЇ

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується Конституцією України.

Земля має складний правовий статус: вона є нерухомим майном особливого роду, в якому сполучаються риси природного об'єкта і товарно-матеріальної цінності.

Складна природа такого об'єкта речових прав, як земельна ділянка, і є причиною складнощів, які виникають при визначенні правового режиму прибудинкової території багатоквартирного будинку в разі приватизації частини або всіх квартир у ньому. Необхідність дослідження правового режиму зазначених земель обумовлюється суперечливістю нормативного регулювання, встановлення та здійснення прав на прибудинковій території.

Проблема правового режиму прибудинкової території як території навколо багатоквартирного будинку, визначеної актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначеної для обслуговування багатоквартирного будинку (ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 р.), знаходиться на перехресті двох галузей права – цивільного та земельного. Це обумовлено тим, що земельна ділянка як нерухома річ є об'єктом цивільних правовідносин, а також тим, що земля як природний ресурс є об'єктом земельних правовідносин. Найближче між собою пов'язані інститут речових прав цивільного права та інститут прав на землю земельного права. Утім, норми земельного

законодавства щодо речових прав на земельну ділянку можна вважати спеціальними щодо відповідних норм цивільного законодавства. Саме тому, досліджуючи проблеми правового режиму прибудинкової території, ми здебільшого керувалися нормами земельного законодавства.

Ні в науці цивільного, ні земельного права проблеми правового режиму прибудинкової території не були предметом самостійного дослідження. Окремі аспекти цього питання висвітлено в роботах Є. О. Іванова, І. І. Каракаша, С. В. Губарева, О. І. Крассова, А. М. Мірошніченко тощо.

Отже, **метою** даної статті є дослідження правового режиму прибудинкової території багатоквартирного будинку, в якому приватизовані всі або частина квартир.

Прибудинкова територія є особливим об'єктом права власності на землю через те, що вона має задовольняти інтереси великої кількості осіб та призначена для розміщення й обслуговування житлового будинку. Згідно з будівельними нормами, вона повинна мати певний мінімальний розмір і не може бути відчуженою окремо від багатоквартирного будинку.

Практичне значення поняття «правовий режим прибудинкової території багатоквартирного будинку» полягає в тому, що його застосування дає змогу визначити порядок використання та охорони прибудинкових територій, тобто встановити особливості змісту права власності щодо прибудинкових територій, можливості використання цих земель на підставі

відповідних титулів, особливості управління використанням і охороною земель тощо. [1, с. 21].

Правовий режим земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкової території частково визначається земельним законодавством України, зокрема Земельним кодексом.

Земельний кодекс України (далі – ЗК України) поділяє всі землі на категорії за основним цільовим призначенням. Прибудинкові території багатоквартирних будинків ЗК України відносять до земель житлової та громадської забудови.

Відповідно до ст. 38 ЗК України, земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, належать до земель житлової та громадської забудови. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Стаття 42 ЗК України передбачає декілька правових титулів, які є підставами прав на прибудинкову територію. Вони залежать від суб'єктів, які набувають права на земельну ділянку багатоквартирного будинку. Відповідно до зазначеної статті прибудинкова територія може перебувати у власності, у постійному або в тимчасовому користуванні певних суб'єктів.

Суб'єктами права власності на прибудинкову територію можуть бути територіальні громади – на землі комунальної власності і держава – на землі державної власності. Окремо у ч. 2 ст. 42 ЗК України як суб'єкт права власності на прибудинкову територію зазначено об'єднання власників багатоквартирного будинку. Звертає на себе увагу те, що до вказаного переліку можливих суб'єктів права власності на прибудинкову територію не входять, ні інші юридичні особи, ні фізичні особи.

У постійне користування прибудинкова територія надається підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Можна припустити, що прибудинкова територія може бути передана об'єднанню власників багатоквартирного будинку в тимчасове користування на умовах оренди, оскільки сфера застосування постійного землекористування

обмежена, а тимчасове землекористування дозволяється тільки у формі оренди.

Таким чином, ст. 42 ЗК України не передбачає виникнення права власності або права користування (навіть на умовах оренди) на прибудинкову територію у фізичних осіб.

Проте це положення суперечить нормі ч. 1 та 4 ст. 120 ЗК України, згідно з якою до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, установлених договором. При переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено в договорі відчуження будівлі та споруди. З цього випливає, що в тому разі, коли власник земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок, і власник цього будинку збігаються, то під час приватизації квартири її новий власник отримує у власність і частину прибудинкової території відповідно до своєї частки у праві власності на будинок. Відповідно, коли в будинку приватизовані всі квартири, то прибудинкова територія буде мати режим спільної часткової власності, суб'єктами якої стають власники квартир. У тому разі, коли в будинку приватизовані не всі квартири, виникає право спільної часткової власності на прибудинкову територію, суб'єктами якої є фізичні особи – власники квартир і власник земельної ділянки.

Такий висновок підтверджується п. 2.6.1 Правил та порядку розподілу території житлового кварталу (мікрорайону), затверджених наказом Держбуду України від 16 вересня 1999 р. № 228. Відповідно до нього реальна та ідеальна земельні частки передаються в колективну (приватну, спільну приватну) власність громадян – співвласників житлового будинку.

Через особливі властивості прибудинкової території багатоквартирного будинку здійснення права спільної часткової власності на неї буде мати певні особливості порівняно з традиційними об'єктами права земельної власності.

Відповідно до ст. 88 ЗК України, володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а в разі недосягнення згоди – у судовому порядку. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і

посвідчується нотаріально. В тому разі, коли у багатоквартирному будинку приватизована частина квартир, суб'єктами договору є власники приватизованих квартир та власник прибудинкової території. Якщо в багатоквартирному будинку приватизовані всі квартири, то договір про спільну часткову власність на земельну ділянку має укладатись між співвласниками багатоквартирного будинку. Крім того, у багатоквартирному будинку, в якому створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, функції такого договору може виконувати статут об'єднання, який має містити умови утримання та правила використання власниками – членами об'єднання прибудинкової території. А всі інші співвласники мають укласти договори з об'єднанням про порядок користування прибудинковою територією та її утримання.

Учасник спільної часткової власності на прибудинкову територію не має права вимагати виділення належної йому частки зі складу прибудинкової території і не має права на компенсацію за свою частку. Також він не має права на отримання в його володіння та користування частини спільної земельної ділянки.

Частка співвласника у праві власності на прибудинкову територію відчужується у такому ж порядку, як і його частка у спільному майні багатоквартирного будинку. Тобто, поперше, під час продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники не мають переважного права купівлі частки; по-друге, частка у праві власності на прибудинкову територію не може бути самостійним предметом цивільного обігу й відчужується тільки разом із житловим чи нежитловим приміщенням.

На наш погляд, громадяни, які приватизували квартиру в багатоквартирному житловому будинку, можуть бути також суб'єктами права користування земельною ділянкою відповідно до ч. 2 ст. 120 ЗК України. Згідно з цією нормою, якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то в разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування. Така ситуація може виникнути в тому разі, коли не збігаються попередній власник багатоквартирного будинку та власник земельної ділянки, на якій розміщений багатоквартирний будинок. Так, до приватизації будинок міг знаходитись

у комунальній власності, а прибудинкова територія – у державній. Після приватизації будинок перейшов у приватну власність або в комунальну та приватну власність, а земельна ділянка при цьому свого власника не змінила, оскільки вона перебувала в користуванні територіальної громади, а не у власності. Така ж ситуація виникає і в тому разі, якщо багатоквартирний будинок до приватизації належав до державного житлового фонду, а земельна ділянка знаходилась у комунальній власності.

З огляду на це, в разі приватизації квартир у багатоквартирному будинку до їх власників переходить право користування прибудинковою територією на умовах оренди з множинністю осіб на боці орендаря.

Попри це, у науковій літературі існує думка, що «на практиці нерідко зустрічаються випадки приватизації незначного числа квартир багатоквартирного будинку. Тому такі будинки в цілому зберігають статус будинків державної чи комунальної власності з відповідною приналежністю права власності чи постійного користування земельною ділянкою. Цьому сприяє і та обставина, що відповідно до цивільного та житлового законодавства приватизовані квартири є самостійними об'єктами права приватної власності і можуть продаватись та набуватись без урахування належності права власності на земельну ділянку, яку займає багатоквартирний будинок» [2, с. 266]. На наш погляд, ця думка видається спірною. Квартира у багатоквартирному будинку не є абсолютно самостійним об'єктом права власності, оскільки, набуваючи у власність квартиру, фізична або юридична особа одночасно стає співвласником спільного майна багатоквартирного будинку, яке є частиною цього будинку як житлового комплексу, проте не є житлом. Саме тому вважаємо, що норми ст. 120 ЗК України можуть бути застосовані і в тому разі, коли мова йде про набуття права власності на квартиру в багатоквартирному будинку, оскільки вона разом з нежитловими приміщеннями, на які також набувається право власності, є частиною багатоквартирного будинку.

У певній мірі суперечливими є й норми ч. 1 та 2 ст. 42 ЗК України.

Відповідно до ч. 1 ст. 42 ЗК України, в постійне користування прибудинковій території надаються підприємствам, установам та організаціям, які здійснюють управління цими будинками. А згідно з ч. 2 цієї статті, об'єднанню власників багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може

надаватись у користування. Таке користування товариство власників багатоквартирного будинку може здійснювати тільки на умовах оренди. Проте, відповідно до норм ЦК України та Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», об'єднання співвласників за своєю організаційно-правовою формою є установою, однією з цілей діяльності якої, відповідно до ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», є утримання будинку та прибудинкової території. Це вказує на можливість надання прибудинкової території об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку в постійне користування і внесення відповідних змін до ЗК України.

Отже, чинне земельне законодавство не містить чіткої відповіді на питання: чи змінюється правовий режим прибудинкової території багатоквартирного будинку після приватизації всіх або хоча б частини приміщень у ньому. Проте від відповіді на нього залежить порядок управління вказаною територією та можливість для власників жилих і нежилих приміщень будинку впливати на користування та розпорядження прибудинковою територією.

Саме тому на сьогодні непоодинокими є конфлікти між мешканцями багатоквартирних будинків та підприємцями, які зводять на прибудинковій території магазини, загороджуючи

вікна житлових будинків, засмічують прибудинкові території і тим самим ускладнюють її використання за призначенням – для обслуговування потреб багатоквартирного житлового будинку, а не для здійснення підприємницької діяльності.

Вирішенню зазначеної проблеми має сприяти закріплення права власності або права строкового користування прибудинковою територією за співвласниками квартир багатоквартирного будинку. В цьому разі вони матимуть змогу впливати на вирішення питань використання прибудинкової території, оскільки таке використання, відповідно до ч. 1 ст. 88 ЗК України, здійснюється за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку.

Таким чином, відповідно до чинного законодавства, власниками прибудинкової території багатоквартирного будинку поряд із територіальними громадами та державою можуть бути й фізичні особи, а також об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Власникам жилих та нежилих приміщень прибудинкова територія належить на праві спільної часткової власності. Утримання та використання цієї території власниками здійснюється відповідно до договору про спільну часткову власність на земельну ділянку, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Література

1. Крассов О. И. Понятие и содержание правового режима земель / О. И. Крассов // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 20–24.
2. Земельное право Украины : учеб. пособ. / [авт. кол. А. М. Беженарь, Е. С. Бердников, Л. А. Бондар и др. ; под ред. А. А. Погребного, И. И. Каракаша]. – К. : Истина, 2002. – 496.

Надійшла до редколегії 23.11.2009

Анотації

Визначено, що прибудинкова територія є особливим об'єктом права власності на землю через те, що вона має задовольняти інтереси великої кількості осіб та призначена для розміщення і обслуговування житлового будинку. Вказано, що суб'єктами права власності на прибудинкову територію можуть бути територіальні громади – на землі комунальної власності і держава – на землі державної власності. Як висновок зазначено, що власникам жилих та нежилих приміщень прибудинкова територія належить на праві спільної часткової власності.

Определено, что придомовая территория является особым объектом права собственности на землю потому, что она должна удовлетворять интересы большого количества лиц и предназначена для размещения и обслуживания жилого дома. Указано, что субъектами права собственности на придомовую территорию могут быть территориальные громады – на земли коммунальной собственности и государство – на земли государственной собственности. Как вывод указано, что владельцам жилых и нежилых помещений придомовая территория принадлежит на праве общей долевой собственности.

It is defined that the territory attached to a house is a special object of property right on the land because it must satisfy the interests of a large range of people, and it is intended for placing and maintenance of a dwelling house. It is pointed out that the territorial communities can be the subjects of property right on the territory attached to a house (on the lands of communal property), and the state is a subject of property right on the territory attached to a house on the public property land. Hence, the territory attached to a house belongs to the owners of residential and nonresidential premises on the right of common property.