

2011. – 34 с. 7. Конституція України . – Х.; Одиссей, 2011.–56 с. 8. «Отчет по теме «Права человека в Украине, уровень ксенофобии, отношение к мигрантам и беженцам, отношение к проявлениям экстремизма», 12 с. [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.ihrpex.org/upl/doc/otchet1\\_1\\_8.pdf](http://www.ihrpex.org/upl/doc/otchet1_1_8.pdf). 9. Меркулова Н.В., Кондратьев В.А. Проблемы реализации прав человека в Украине, 2013. 10. Колесніченко В. Захист прав людини – найголовніша національна ідея України/ В. Колесніченко //Українська правда, 2012. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://blogs.pravda.com.ua/authors/kolesnichenko/4f3365b572044>. 11. Захаров Е. Права человека в Украине – 2011: нарушений все больше... / Е. Захаров //Украинская правда, 2011. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.pravda.com.ua/rus/columns/2011/12/10/6824555>.

*Одерій О.М.  
м. Харків, Україна*

## **ОСОБЛИВИЙ ПРАВОВИЙ РЕЖИМ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ У БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ**

У житловій сфері виникає чимало правових проблем, котрі пов'язані із правовим режимом приміщень у багатоквартирному житловому будинку, які не знаходять свого остаточного вирішення у чинному законодавстві України. Ця проблематика обумовлена і тим, що питання експлуатації та управління багатоквартирним будинком не розв'язується на рівні законодавства. Наприклад, для вирішення задач стосовно використання підвалів, горищ, прибудинкової території будинку необхідно використовувати не лише законодавство, рішення органів місцевого самоврядування, а і рішення балансоутримувача будинку. Комплекс нормативних та локальних актів складає правовий режим нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. На теоретичному рівні особливості правового режиму нежитлових приміщень багатоквартирного будинку потребує окремого дослідження. Все це і обумовлює мету цих тез – виявити визначення правового режиму нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку.

Щоб вірно визначити особливість правового режиму нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках, по-перш, слід звернутися до самого поняття «правового режиму». Цей термін ми зустрічаємо в науковій, навчальній літературі, а також у законодавчих актах. Незважаючи на активне його використання, що ж таке «правовий режим» на сьогодні залишається питанням. У науковій літературі тривають дискусії з приводу визначення правового режиму, так Ісаков В.Б., Алексеев С.С., Морозо-

ва Л.А., Матузов Н.І., Малько А.В. – всі вони визначають правовий режим по-різному, а легальне визначення відсутнє. Тому, виникає необхідність визначення особливостей поняття правового режиму, його ознаки [9].

До загальноприйнятих ознак правових режимів ми можемо віднести такі як: правовий режим має за мету специфічним чином регламентувати конкретні галузі суспільних відносин, виділяючи у часових та просторових межах ті чи інші суб'єкти і об'єкти права; встановлюється в законодавстві і забезпечується державою; являють собою особливий порядок правового регулювання, що складається з юридичних засобів і характеризується певним їх поєднанням; створюють конкретну ступінь сприятливості або несприятливості для задоволення інтересів окремих суб'єктів права.

Вказані ознаки правового режиму цілком можна застосовувати і до правового режиму нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Так, якщо звернутися до статті 2–4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [5], ст. ст. 177–190 Цивільного кодексу України (далі – ЦК), то можна зробити висновок, що житлові і нежитлові приміщення є самостійною різновидністю нерухомого майна і об'єктів цивільних прав. При цьому, специфіка цієї різновидності речей не знайшла повного відображення при встановленні особливостей їх правового режиму [1].

Правовий режим – це сукупність всіх позитивно-правових приписів, що містяться в імперативних і диспозитивних норм, і заснованих на них (або їм не суперечать) суб'єктивно-правових домагань, існуючих і дійсних з точки зору права і у відповідних випадках визначають права, обов'язки, дозволу, заборони та приписи абсолютно всіх осіб (або щодо абсолютно всіх осіб) з приводу того предмету (явища), у відношенні якого вони встановлені. Правовий режим – це правова характеристика явища об'єктивно і дійсності [8].

Особливості правового режиму нежитлових приміщень багатоквартирного будинку пов'язано з суб'єктами правовідносин, які виникають в сфері використання цих приміщень, та особливостями об'єкту.

Вагомою рисою правового режиму жилих та нежилих приміщень можуть бути визначені самостійними об'єктами цивільного обороту в якості неподільних речей при умові, що право власності на них вже зареєстровано. З вище зазначеного можна зробити висновок, котрий випливає з положень ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [5], ст. 182 Цивільного Кодексу України [1]. Для визначення жилих і нежилих приміщень як самостійного об'єкту нерухомості, є визначення меж таких об'єктів в просторі, що необхідно для класифікації їх в якості речей. Відповідно до статті 178 ЦК передбачає можливість зробити висновок, що основним

юридичним принципом, який використовується при визначенні меж об'єкту нерухомості в просторі, є принцип самостійної цивільної оборотоздатності такого об'єкту. Визначення терміна «приміщення» знаходиться поза сферою регулювання цивільного законодавства [1]. Відсутність у ЦК норм, які детально регламентують правовий режим нежилых приміщень, вже зараз є причиною виникнення судових справ і загрожує виникненням їх значної кількості в майбутньому.

Особливий правовий режим загального майна будівлі повинен забезпечувати для всіх без виключення власників приміщень (які є нерухомістю) абсолютну можливість користуватися ними без будь-яких обмежень, перешкод, відповідно до їх призначення, а з іншої сторони – це безумовний тягар утримання їх в стані, який забезпечував би можливість їх використання, відповідно до призначення. Таким чином, мовайде про режим спільної часткової власності. Для встановлення власників окремих приміщень режиму спільної часткової власності відносно загального майна в будівлі має ряд особливостей, а саме: – частка в правівласності на спільне майно в будівлі невід'ємно пов'язана з правом власності на приміщення в будівлі і може бути відчужена чи придбана тільки разом з приміщенням. Така частка не має самостійного обороту, власник позбавлений відносно такого спільного майна права вимагати виділу його в натурі; – частка в праві спільної власності на спільне майно ніяким чином не зв'язує власника приміщення при розпорядженні належним йому приміщенням, оскільки не створює режиму переважної купівлі іншими співвласниками; – тягар і ризики, пов'язані з утриманням будівлі (спільного майна будівлі), його випадкове пошкодження чи випадкова загибель несуть всі співвласники. Хочеться зазначити, що все спільне майно, включаючи і приміщення загального користування, не повинно розглядатися в якості самостійних речей, так як повністю позбавлено оборотоздатності. Вище зазначене означає, що неможливо встановити відносно такого майна сервітути, неможлива ситуація, при якій деякі елементи (приміщення) належать на праві спільної власності деяким (не всім) власникам приміщень в будівлі. Звичайно, на рівні цієї публікації неможливо охопити всі проблемні сторони правового режиму жилих і нежилых приміщень з акцентом іпотечного кредитування [2].

Таким чином, правовий режим нежитлового приміщення – це особливий порядок правового регулювання, який встановлює принципи використання, управління нежитловим приміщенням, що закріплюється в законодавстві, в рішеннях органів місцевого самоврядування та рішеннях балансоутримувачів будинку.

Правовому режиму нежитлового приміщення притаманні такі основні ознаки:

- він встановлюються в законодавстві, рішеннях органів місцевого самоврядування, балансоутримувача багатоквартирного будинку;
- забезпечується балансоутримувачем будинку;
- являє собою особливий порядок правового регулювання правовідносин в сфері використання та управління нежитловими приміщеннями.

Слід розкрити поняття, а що ж таке балансоутримувач багатоквартирного будинку. Так відповідно до ст.1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» балансоутримувач – це власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом [4]. А також можемо звернутися до пункту 12 Постанови Кабінету Міністрів України, що балансоутримувач житлового будинку або уповноважена ним особа несе відповідальність перед власником, наймачем (орендарем) приміщення житлового будинку в разі: ненадання або надання не в повному обсязі послуг, що призвело до збитків, завданих його майну та/або приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю, – шляхом відшкодування збитків; зниження якісних показників послуг, порушення встановлених договором строків усунення несправностей або перевищення допустимих перерв у наданні послуг – шляхом зменшення розміру плати та виплати споживачеві компенсації в розмірі, встановленому законодавством [6].

**Список літератури:** 1. Цивільний кодекс України. 2. Стаття юридичного вісника «Правовий режим жилих і нежилих приміщень у будівлях» Видавництво «Юрінком Інтер» [Електронний ресурс]. 3. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» : від 29.11.2001 р., № 2866-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 10. [Електронний ресурс]. 4. Закону України «Про житлово-комунальні послуги» Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 47, ст. 514). 5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс]. 6. Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2006 р. N 45. 7. Алексеев С.С. Теория права. /С.С. Алексеев.– М., 2000. – С.– 243. 8. Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости / В.В. Чубаров // Право и экономика, – март 2003, № 3. 9. Матузов Н.И., Малько А.В. Правовые режимы: Вопросы теории и практики./ Н.И Матузов, А.В. Малько // Правоведение, 1996 № 1. –С. 42.