

21. Савельев В. А. Германское Гражданское уложение: учеб. пособие/Всесоюз. юрид. заоч. ин-т. М., 1983. 62 с.

22. ДК 018-2000. Державний класифікатор будівель та споруд // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: http://www.dnaop.com/html/32977/doc-ДК_018-2000 (дата звернення: 08.02.2017).

23. Директива № 89/106/ЕЭС Совета ЕС о сближении законодательных, нормативных и административных положений государств – членов ЕС относительно строительных материалов (Брюссель, 21 дек. 1988 г.) // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_b03 (дата звернення: 08.02.2017).

Надійшла до редколегії 24.02.2017

МОРОЗОВА Ю. В. ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

Проанализировано и определено специальную цивилистическую категорию, рассмотрены характеристики отдельных видов договора аренды. Установлена связь между участниками договоров и правовое регулирование последних. Проанализированы понятия «здание», «сооружение», «нежилое помещение» в зависимости от цели использования и установлено соотношение этих категорий.

Ключевые слова: здание, аренда, гражданско-правовое регулирование, нежилые помещения, сооружения, отраслевая принадлежность, правовая регламентация, стандарты строительства, земельный участок, имущество.

MOROZOVA Yu. V. PROBLEMS OF DETERMINING AND CHARACTERIZING THE CONTRACT FOR THE LEASE OF NON-RESIDENTIAL PREMISES, BUILDINGS, STRUCTURES

The author has analyzed and determined the special civil law category, has considered the characteristics of the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures, that is one of the most common agreements between the subjects of civil legal relations. The need for its research is due to the fact that the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures is singled out as an independent type of the contract for the lease and has its own concept that can be formulated through a broader definition of “the contract for the lease” and will provide an opportunity to get the characteristics of special categories concerning certain types of the contract for the lease, including the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures.

Based on the conducted research the author has suggested two models of the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures according to legal nature: 1) binding model that relates the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures exclusively with the law of obligations (applicable to this contract, if it is signed up to three years term); 2) a comprehensive model that considers the contract for the lease of non-residential premises, buildings, structures as a complex formation of the law of obligations and property law (applicable to this contract, if it is signed for a term not less than three years). The author has formed the position on the allocation of the concepts of “building”, “construction”, “non-residential premises” according to the purpose of usage and according to the standards for the construction. Herewith the non-residential premises are the element of a broader category – buildings. Common features for buildings, constructions, non-residential premises are the relationship with the land plot; they are constructions.

Keywords: tenancy, contract, usage, holder, building, non-residential premises, buildings, industry affiliation, legal regulation, standards of construction, land plot, property.

УДК 347.254

О. М. ОДЕРІЙ,

юрисконсульт Головного управління

Держпродспоживслужби в Харківській області

СУБ'ЄКТИ ПРАВ НА НЕЖИТЛОВІ ПРИМІЩЕННЯ У БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ

Встановлено суб'єктів прав на нежитлові приміщення у багатоквартирних будинках. Зазначено, що такі суб'єкти прав на нежитлові приміщення – це особи, які можуть бути учасниками правовідносин, що виникають навколо нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку, зокрема цивільних, що охоплюють відносини власності та користування цим об'єктом, та адміністративних, що виникають з приводу управління нежитловим приміщенням. Існують такі суб'єкти: суб'єкти – власники нежитлових приміщень; суб'єкти-користувачі; суб'єкти – управителі нежитлового приміщення багатоквартирного будинку.

Ключові слова: суб'єкти, багатоквартирний будинок, право власності, сервітут, нежитлове приміщення.

Oderiy, O.M. (2017), "The Subjects of the rights to non-residential premises in apartment buildings" ["Subiekty prav na nezhytlovi prymishchennia u bahatokvartyrnykh budynkakh"], *Pravo i Bezpeka*, No. 1, pp. 109–113.

Постановка проблеми. Нежитлові приміщення багатоквартирного будинку є об'єктами багатьох відносин, зокрема власності, користування, управління. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» у здійсненні права власності прирівняв до співвласників квартир власників нежитлових приміщень, які розташовані в багатоквартирному будинку. Незважаючи на це, статус суб'єктів прав на нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку все ще залишається не визначеним, оскільки права на нежитлові приміщення мають як приватний так і публічний характер.

Стан дослідження. Суб'єктів правовідносин у сфері нерухомості досліджували такі науковці, як О. Є. Аврамова, М. К. Галянтич, А. Г. Дорошкова, П. В. Крашенінніков, Л. Г. Лічман, Є. О. Мічурін, М. П. Рубанова, С. О. Сліпченко, Ю. К. Толстой та інші. У працях вказаних учених розглядалися питання щодо визначення та класифікації суб'єктів житлових правовідносин. Однак окремої характеристики суб'єктів прав на нежитлові приміщення у багатоквартирних будинках в юридичній літературі немає.

Метою статті є визначення суб'єктів прав на нежитлові приміщення у багатоквартирних будинках.

Виклад основного матеріалу. Характеристика суб'єктів права на нежитлові приміщення безпосередньо пов'язана з особливостями об'єкта, стосовно якого учасники вступають у правовідносини. Тому цілком логічно розглянути в межах цього дослідження категорію «нежитлове приміщення». Відповідно до ст. 1 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» у редакції, що діяла до 1 липня 2015 р., нежиле приміщення – це приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду та є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин [1]. Із набуттям чинності закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» термін «нежитлове приміщення» став означати ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна [2, п. 3 ч. 1 ст. 1]. З обох визначень випливає, що

нежитлове приміщення в багатоквартирному будинку є об'єктом цивільних правовідносин, зокрема речових і зобов'язальних. Згідно з п. 2.50 ДБН В.2.2-15–2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» не допускається використання приміщень нежитлового призначення в житлових будинках для розміщення: а) підприємств громадського харчування з кількістю місць більше 50 (крім гуртожитку) та домових кухонь продуктивністю більше 500 обідів на день; б) пунктів приймання склотари, а також магазинів сумарною торговельною площею більше 1000 м²; в) спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови і квартир із підвищенням понад допустимі рівні шуму, вібрації, іонізуючого та неіонізуючого випромінювання, в тому числі казино та залів ігрових автоматів, та ін. [3]. Отже, використання нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку має певні обмеження, які природно пов'язані з функціональним призначенням багатоквартирного будинку.

В. С. Логвін вважає, що нежитлове приміщення – це відокремлене в натурі приміщення, призначене для використання в цілях, не пов'язаних із проживанням у цьому приміщенні та/або обслуговуванням інших приміщень будівлі, та є самостійним нерухомим майном і об'єктом цивільних прав [4, с. 198]. Погоджуючись із цим визначенням, окремо підкреслимо, що нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку мають техніко-правовий зв'язок з усією будівлею багатоквартирного будинку. На зв'язок приміщення з будівлею вказує І. В. Спасибо-Фатєєва, яка зазначає, що приміщення – це одиниця комплексу нерухомого майна (частина житлового будинку або іншого об'єкта нерухомості), відокремлена в натурі та використовувана за певним призначенням [5, с. 11]. Наведені позиції вчених дають можливість стверджувати, що нежитлове приміщення у багатоквартирному будинку – це приміщення, що входить у структуру багатоквартирного будинку, призначене для задоволення нежитлових потреб, які визначаються законодавством, не належить до житлового фонду та є об'єктом цивільного обігу.

Враховуючи наведене, можна стверджувати, що стосовно цього об'єкта у правовідносини

може вступати певне коло суб'єктів. У межах цього дослідження ми розглядаємо групу суб'єктів, які мають права на цей об'єкт. На думку В. Я. Бойцова, суб'єкт права це особа, яка наділена правосуб'єктністю, тобто особа, яка потенційно здатна бути учасником правовідносин. А суб'єкт правовідносин – це реальний їх учасник [6, с. 12]. Суб'єкти права – це особи, які можуть бути носіями прав та обов'язків, бути учасниками правовідносин [7, с. 36]. Керуючись такою позицією можна дати визначення, що суб'єкт права на нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку – це особи, які можуть бути учасниками правовідносин, що виникають навколо нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку, зокрема цивільних, що охоплюють відносини власності та користування цим об'єктом, та адміністративних, що виникають з приводу житлово-комунального управління нежитловим приміщенням.

Варто зазначити, що в судовій практиці розглядалося певні справи щодо визначення суб'єкта прав на нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку. Наприклад, мешканцями будинку в Києві (справа № 2-3091/10) було пред'явлено позов до суб'єктів господарювання, які розмістили в підвалі будинку спорт-бар і бар-більярд. На сторону відповідача були залучені орган місцевого самоврядування та фонд приватизації комунального майна. Позивачі вважали себе власниками не тільки квартир, а й підвальних приміщень, і доводили, що розміщення подібних розважальних закладів створює незручності мешканцям будинку, тому просили суд усунути перешкоди в користуванні нежитловими приміщеннями, тобто визнати договори купівлі-продажу та оренди підвалу недійсними. У свою чергу, представники відповідачів позовні вимоги не визнавали. Ухвалюючи рішення, суд керувався ст. 10 закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», згідно з якою власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою та зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки майна у будинку. Також суд посилався на ст. 4 Житлового кодексу, згідно з якою в житловий фонд не входять нежитлові приміщення в житлових будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб невиробничого характеру. Нарешті, у чинній на той час редакції (сьогодні майже те саме визначення терміна закріплено в п. 2 ч. 1 ст. 1

іншого закону [2]) стаття 1 закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлювала, що допоміжні приміщення багатоквартирного будинку – це приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців (сходові клітини, вестибюлі, коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, підвали, інші технічні приміщення). Інакше кажучи, розміщення спорт-бару та бар-більярда жодною мірою не порушило права мешканців будинку, тому що вони не є співвласниками підвального приміщення [8]. З таким рішенням важко погодитися, оскільки підвал забезпечує технічний стан усього багатоквартирного будинку, і його відокремлення від усього багатоквартирного будинку може порушити право власності на квартири, які розташовані в багатоквартирному будинку. Тому власники квартир можуть бути також співвласниками нежитлових приміщень, що розташовані в багатоквартирному будинку.

Аналізуючи викладене, можна стверджувати, що суб'єктами власності на нежитлове приміщення можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, зокрема об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Варто також зазначити, що нежитлове приміщення може розглядатися не лише як об'єкт права власності, а й як об'єкт користування, що впливає на суб'єктний склад щодо нежитлового приміщення.

Право на нежитлове приміщення може виникнути на підставі законного користування ними, зокрема оренди, сервітуту. Оренда нежитлових приміщень – один із найпоширеніших видів договорів оренди нерухомого майна [9, с. 5]. Згідно з ч. 1 ст. 2 закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [10]. У ст. 793 Цивільного кодексу України встановлено, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди укладається в письмовій формі, а у випадках, коли договір укладається на строк 3 роки і більше, він підлягає також нотаріальному посвідченню [11]. Виходячи з цього, можна стверджувати, що суб'єктами відносин з оренди нежитлового приміщення є власник та орендар (користувач).

Право користування нежитловим приміщенням у багатоквартирному будинку також може виникати на підставі сервітуту. Так, відповідно до ст. 401 Цивільного кодексу України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут)

або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Також сервітут може належати власникові (володільцю) сусідньої земельної ділянки й іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Наприклад, у справі, вирішеній Київським районним судом Одеси, предметом спору був особистий сервітут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Дисконт» щодо підвального нежитлового приміщення [12].

Сервітути можуть бути приватними та публічними. Приватні сервітути встановлюються в порядку, передбаченому цивільним законодавством, в інтересах певної особи на підставі договору між особою, в інтересах якої встановлюється сервітут, та особою, майно якої обтягується сервітутом. Публічні сервітути можуть виникати на підставі вимог закону. У відносинах щодо нежитлових приміщень можуть виникати такі сервітути: щодо приміщення санвузла для забезпечення можливості прокладання трубопроводів каналізації, гарячої та холодної води та їх експлуатації; про надання права проходу до приміщення через коридор, що належить іншій особі (є вимогою про встановлення сервітуту щодо нерухомого майна). Отже, відносини щодо встановлення сервітуту з приводу нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку в більшості є приватними сервітутами. Сторонами сервітуту може виступати власник приміщення та його користувач.

Крім відносин власності та користування щодо нежитлового приміщення виникають відносини управління цим об'єктом. Вони виходять за межі приватних, оскільки управління співвідноситься з адміністративними нормами. При цьому суб'єкти цих відносин будуть мати певні права на нежитлові приміщення. Управління нежитловим приміщенням багатоквартирного будинку може здійснюватися як власником приміщення, так і спеціалізованою організацією управління. Згідно з п. 7 ч. 1 ст. 1 закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» управитель багатоквартирного будинку – фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором зі співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб [2]. Договір на управління нежитловим приміщенням у багатоквартирному будинку можна визначити через договір управління житлом. За договором управління житлом власник житла замовляє, а

управитель зобов'язується надавати послуги з управління житлом шляхом утримання житла як об'єкта нерухомості та забезпечення осіб, які ним користуються, відповідним рівнем сервісу за плату, якщо інше не встановлено договором або законом. Суб'єктами договору управління житлом є: 1) установник управління – особа, яка замовила та набуває корисний результат послуги, замовник і власник житла – фізична особа та юридична особа (за умови встановлення управління на користь фізичної особи (вигодонабувача) або уповноважена власником особа – наймач (користувач) житла); 2) управитель – особа, яка виконує дії (діяльність) з надання послуг щодо управління житлом (фізичні особи – підприємці, юридичні особи, метою діяльності яких є надання послуг з управління житлом і одержання прибутку). Виходячи з цього, можна стверджувати, що суб'єктами права управління нежитловим приміщенням у багатоквартирному будинку є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлові кооперативи, спеціалізовані організації управління багатоквартирним будинком.

На підставі проведеного дослідження можна зробити такі **висновки**. Нежитлове приміщення у багатоквартирному будинку – це приміщення, що входить у структуру багатоквартирних будинків, призначене для задоволення нежитлових потреб, які визначаються законодавством, не належить до житлового фонду та є об'єктом цивільного обігу. Суб'єкти прав на нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку – це особи, які можуть бути учасниками правовідносин, що виникають навколо нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку, зокрема цивільних, що охоплюють відносини власності та користування цим об'єктом, та адміністративних, що виникають з приводу житлово-комунального управління нежитловим приміщенням. Суб'єктами можуть бути: суб'єкти – власники нежитлових приміщень (фізичні, юридичні особи, органи місцевого самоврядування); суб'єкти-користувачі; суб'єкти – управителі нежитлового приміщення багатоквартирного будинку (спеціальні організації, створені для управління нежитловим приміщенням у багатоквартирному будинку).

Перспективним у подальшому, на нашу думку, є наукове дослідження питань, пов'язаних із визначенням правового статусу суб'єктів прав на нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку, що дасть можливість сформулювати пропозиції щодо вдосконалення законодавства.

Список бібліографічних посилань

1. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: закон України від 29.11.2001 № 2866-III // База даних (БД) «Законодавство України»/Верховна Рада (ВР) України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (дата звернення: 01.02.2017).
2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: закон України від 15.05.2015 № 417-VIII // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19> (дата звернення: 01.02.2017).
3. ДБН В.2.2-15-2005. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення: затв. наказ Держ. ком. України будівництва та архітектури від 18.05.2005 № 80 // Департамент містобудування та архітектури: сайт. URL: <http://kga.gov.ua/files/doc/normy-derjavny/dbn/Budynky-i-sporudy-ZhYTLOVI-BUDYNKY-OSNOVNI-POLOZHENNJJa-DBN-V22-15-2005.pdf> (дата звернення: 01.02.2017).
4. Логвін В. С. Поняття нежитлового приміщення як об'єкта цивільних прав. *Часопис Київського університету права*. 2013. № 2. С. 196–200.
5. Спасибо-Фатєєва І. В. Поняття нерухомого майна та права на нього. *Українське комерційне право*. 2009. № 9. С. 10–20.
6. Бойцов В. Я. Система субъектов советского государственного права. Уфа: Башкиров. кн. изд-во, 1972. 123 с.
7. Попов С. Н., Ульянова Н. А. Правоведение: учеб. пособие. Барнаул: Изд-во АГАУ, 2006. 323 с.
8. Рішення Голосіївського районного суду м. Києва від 07.10.2010, спр. № 2-3091/10 // Єдиний державний реєстр судових рішень: сайт. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/11585631> (дата звернення: 01.02.2017).
9. Азукаева Б. А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2007. 27 с.
10. Про оренду державного та комунального майна: закон України від 10.04.1992 № 2269-XII // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12> (дата звернення: 01.02.2017).
11. Цивільний кодекс України: закон України від 16.01.2003 № 435-IV // БД «Законодавство України»/ВР України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 01.02.2017).
12. Рішення Київського районного суду м. Одеси від 04.08.2014, спр. № 520/4916/14-ц // Єдиний державний реєстр судових рішень: сайт. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40014547> (дата звернення: 01.02.2017).

Надійшла до редколегії 24.02.2017

ОДЕРИЙ О. Н. СУБЪЕКТЫ ПРАВ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Установлены субъекты права на нежилые помещения в многоквартирных домах. Указано, что такие субъекты – это лица, которые могут быть участниками правоотношений, возникающих по поводу нежилого помещения в многоквартирном доме, в частности гражданских, охватывающих отношения собственности и пользования этим объектом, и административных, возникающих по поводу управления нежилым помещением. Существуют такие субъекты: субъекты – собственники нежилых помещений; субъекты-пользователи; субъекты – управители нежилого помещения многоквартирного дома.

Ключевые слова: субъекты, многоквартирный дом, право собственности, сервитут, нежилое помещение.

ODERIY O. M. THE SUBJECTS OF THE RIGHTS TO NON-RESIDENTIAL PREMISES IN APARTMENT BUILDINGS

The problems of establishing the system of subjects of the rights to non-residential premises in apartment buildings have been studied. It has been established that the management of non-residential premises of an apartment building can be accomplished both by owners of the premises and an organization that has entered into agreement with the owner to manage the property. The author has suggested own definition of “a subject of the rights to non-residential premises in an apartment building” – these are persons who may be participants of legal relations that arise around non-residential premises in an apartment building, including civil, covering relations of property and the use of the object, and administrative relations arising on housing management of non-residential premises. The author has distinguished the following types of subjects of the rights on managing non-residential premises in an apartment house: condominiums; housing cooperatives; house, street, block and other bodies of self-organization of the population; municipal government agencies; specialized companies that provide utility services. It has been proved that the use of non-residential premises in an apartment building has certain limitations, which are naturally associated with the functionality of an apartment building. The author has suggested own definition of non-residential premises in an apartment building – as premises that is a part of the apartment buildings designed to meet non-residential needs, which are determined by the law, does not belong to housing stock and is the object of civil circulation.

Keywords: subjects, apartment building, ownership, servitude, non-residential premises.