

УДК: 330.111.62:365:643.01
DOI: 10.31891/2307-5740-2020-282-3-38

ЩЕРБИНА А. А.

Комунальний концерн «Центр комунального сервісу», Київ

БАБАК А. В.

Київський національний університет будівництва та архітектури

РЕАЛІЗАЦІЯ МОДЕЛЕЙ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО У ВІТЧИЗНЯНІЙ І ЗАРУБІЖНІЙ ПРАКТИЦІ УПРАВЛІННЯ

Стаття присвячена прикладним аспектам відмінностей управління житловою нерухомістю спільної власності в Україні та за кордоном. Розглядаються дуалістична та унітарна моделі спільної власності на об'єкти житлової нерухомості – земельні ділянки, будівлі, квартири та нежитлові приміщення. Аналізується законодавство, практика і проблеми управління багатоквартирними будинками в Україні за значно спрощеною дуалістичною моделлю і правами спільної сумісної власності на будинок і земельну ділянку. На прикладі ряду країн романо-германської правової системи методом порівнянь показано у формі результатуючих таблиць, що управління спільною власністю у багатоквартирному будинку залежить не тільки від вибору моделі, але й вимагає детальнішого, ніж в Україні нормативно-правового та методичного забезпечення. Відзначено, що ефективне управління житловою нерухомістю при створенні ОСББ вимагає документальної і візуальної ідентифікації меж і правового статусу земельної ділянки; структури будівлі, її конструктивних елементів, квартир, нежитлових, спільних і допоміжних приміщень, їх границь та правових режимів використання індивідуальними і колективним власниками. Така інформація необхідна для визначення стану об'єкта і часток у спільній власності, які визначатимуть обсяги фінансування його утримання та ремонтів, а також отримання можливих доходів. Цей висновок підтверджується і на прикладах країн англосаксонської правової системи, які орієнтуються на максимізацію частки об'єктів індивідуальної власності у будинку. Надані рекомендації щодо урахування в Україні практики реалізації моделей власності на об'єкти житлової нерухомості у Німеччині, Швеції, Данії, Туреччині, США, Шотландії, ІАР, Швейцарії та Нідерландах.

Ключові слова: власність, модель, будинок, квартира, приміщення, нерухомість, права, управління.

SHCHERBYNA A.

Municipal Concern "Centre of Municipal Service", Kyiv

BABAK A.

Kyiv National University of Construction and Architecture

REALIZATION OF HOUSING PROPERTY MODELS IN DOMESTIC AND FOREIGN MANAGEMENT PRACTICE

The article is devoted to applied aspects of differences in the management of jointly owned residential real estate in Ukraine and abroad. The dualistic and unitary models of joined residential real estate ownership such as land plots, buildings, apartments and non-residential premises are considered. The legislation, practice and problems of management of apartment buildings in Ukraine are analyzed according to a significantly simplified dualistic model and with the rights of joint common ownership of a house and a land plot. Using the example of a number of countries of the Romano-Germanic legal system, the method of comparisons shows in the form of resulting tables that the management of common property in an apartment building depends not only on the choice of a model, but also requires more detailed regulatory and methodological support than it exists in Ukraine. It is noted that effective management of residential real estate when creating condominiums requires documentary and visual identification of the boundaries and legal status of the land plot; the structure of the building, its structural elements, apartments, non-residential, common and auxiliary premises, their boundaries and legal regimes of use by individual and collective owners. Such information is necessary to determine the state of the object and shares in joint ownership, which will determine the amount of financing for its maintenance and repairs, as well as obtaining possible income. This conclusion is confirmed by the examples of the countries of the Anglo-Saxon legal system, which are focused on maximizing the share of individual property in the house. Recommendations are given regarding the accounting in Ukraine of the practice of implementing models of ownership of residential real estate in Germany, Sweden, Denmark, Turkey, USA, Scotland, South Africa, Switzerland and the Netherlands.

Key words: property, model, house, apartment, premises, real estate, rights, management.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Управління квартирами та іншими приміщеннями, які знаходяться у приватній, або індивідуальній власності неможливо розглядати у відриві від економічної сутності власності, особливостей об'єктів власності у вигляді нерухомого майна, прав власності на них, зокрема спільної власності на земельні ділянки та багатоквартирні будинки, у яких розміщені такі квартири та приміщення. Аналіз засвідчив наявність у цій предметній сфері різних базисних наукових концепцій власності та прав власності, що не дає принципової змоги теоретично обґрунтувати якусь одну, оптимальну модель.

З іншого боку, численні дослідження показують і відмінності в історичних передумовах домінування тієї чи іншої концепції у відносинах власності на житлову нерухомість у різних країнах і формування під впливом цього відповідної нормативної бази житлової сфери. Так, Україна пройшла кілька циклічних етапів становлення власності на житло, які були пов'язані як зі зміною суспільно-політичних, так і економічних відносин. Перший етап (кінець XIX – початок XX ст.) – виникнення житлової кооперації та робочого контролю за відомчим житлом; другий етап (кінець X – початок XX ст.) – занепад житлового господарства та одержавлення житлового фонду; третій етап (середина 1920-х – кінець 1930-х рр.) –

часткове роздержавлення житлового фонду та виникнення житлової кооперації; четвертий етап (кінець 1930-х – середина 1950-х рр.) – згортання житлової кооперації та перехід до повного одержавлення житлового фонду; п'ятий етап (середина 1950-х – середина 1980-х рр.) – відновлення житлової кооперації та її обмежений розвиток; шостий етап (середина 1980-х – середина 1990-х рр.) – виникнення нових відносин власності в будинках та пошук форм обслуговування житла на основі самоорганізації мешканців; сьомий етап (сер. 90-х – сер. 2010-х рр.) – виникнення ОСББ як організаційної форми управління житлом та її повільний розвиток; восьмий етап (із середини 2015 р.) – прийняття нового законодавства щодо механізмів управління багатоквартирними житловими будинками, формування нового інституційного механізму ОСББ [1].

На сучасному етапі стали відчутними перешкоди у подальшому розвитку ОСББ, серед причин яких знаходяться як житлова політика держави, так і неефективне управління будинками. Тому, ще з іншого боку, крім поглибленого аналізу прояву у різних країнах теоретичних й історичних чинників при формуванні фактичних моделей власності, необхідно звернути увагу і на прикладні управлінські надбання при реалізації різних моделей, що також, через зворотний зв'язок впливає на їхню конструкцію. Тобто, недостатнє нормативне забезпечення та недосконале управління здатні погіршити позитивні характеристики тієї чи іншої моделі при її реалізації у конкретній країні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Проблематиці управління житлом присвячені наукові публікації фахівців з різних спеціальностей, серед яких знаходимо, наприклад, роботи з державного управління [1] та права [2], економіки [3], зокрема обліку [4], а також з технічних наук [5].

Фахівці з державного управління та права зосереджуються на питаннях інституціалізації ОСББ, зокрема, процедурах створення ініціативної групи, формування реєстру співвласників, скликання та проведення установчих зборів, підготовки статуту; письмового опитування; державної реєстрації ОСББ, зокрема в органах статистики, оподаткування та у соціальних фондах, внесення до реєстру неприбуткових організацій, виготовлення печатки, відкриття рахунку у банку, відображення будинку в обліку.

Економістами звертається увага на необхідність коригування положень щодо складу майна ОСББ, зокрема майна співвласників, удосконалення обліку та контролю. Роботи організаційно-технічного спрямування присвячуються застосуванню відповідного інструментарію. Разом з тим, на наш погляд, увага дослідників не звернена на недостатність для управління і прийняття рішень тієї інформації, яка робить це управління ефективним. Це стосується об'єктів нерухомої власності, не тільки таких, як земля і будинки [6], але й квартир (нежитлових приміщень) та певних конструкцій будинків загального користування чи значення.

На наш погляд, вітчизняна модель об'єкта нерухомості вимагає детальнішого опису її складових, які відносяться чи-то до індивідуальної, чи-то до спільної власності.

Актуальне вітчизняне законодавство [7] розглядає об'єкт нерухомості багатоквартирний будинок у наступному складі:

- трьох і більше квартир та нежитлових приміщень, які також як об'єкти нерухомості належать окремим власникам (співвласникам багатоквартирного будинку);
- приміщень загального користування, у тому числі, допоміжних, як об'єктів спільної сумісної власності для забезпечення експлуатації будинку та обслуговування його мешканців;
- несучих та огорожувальних конструкцій будинку, інженерного обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення та знаходиться у спільній сумісній власності;
- прибудинкової території з розташованими на ній приналежними до будинку іншими будівлями та спорудами у спільній сумісній власності (іншими правами).

Стосовно спільної сумісної власності розглядається поняття частки співвласника, яка застосовується, однак, не щодо об'єкта як у випадку спільної часткової власності, а щодо витрат з його утримання та ремонту і при прийнятті рішень в управлінні будинком. Частка співвласника визначається відношенням площі його квартири (або нежитлового приміщення) до загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, тобто об'єктів індивідуальної власності.

Виникають дискусійні питання співвідношення між земельною ділянкою, будинком та квартирою (приміщенням) як об'єктами нерухомості; прийнятності спільної сумісної власності для реалізації прав та інтересів власників; необхідності обґрунтованого визначення часток співвласників на основі актуальних даних проектною документації чи інших джерел. Адже управління багатоквартирним будинком визначається законом як вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку, тобто майном, до складу якого не входять об'єкти його індивідуальної власності. Відтак необхідно чітко визначити останні таким чином, щоб їхнє функціонування не могло призвести до шкоди спільним інтересам.

Закон визначає, що установчими зборами власників квартир та нежитлових приміщень для управління будинком (не обов'язково) може бути створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання або одне об'єднання у кількох багатоквартирних будинках зі спільною прибудинковою територією, елементами

благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою. Виникає сумнів щодо положення про добровільність створення об'єднання при невідворотності здійснення функцій управління спільним майном.

Далі, установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на нерухомість на більше половини квартир та нежитлових приміщень у будинку. Рішення про створення ОСББ, вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників будинку (не залежно від їхніх часток). Рішення загальних зборів про створення об'єднання поширюється на всіх без винятку співвласників будинку. Виникає питання визначення і ролі часток у цьому випадку.

У раніше збудованих будинках після державної реєстрації ОСББ протягом 3-х місяців попередній балансоутримувач зобов'язаний передати об'єднанню на обслуговування сам багатоквартирний будинок, а також відповідну документацію, на основі якої можна визначити частки співвласників, а також відповідні їхні поточні і капітальні витрати.

Законодавство визначає наступну необхідну документацію: план земельної ділянки; технічну документацію на будинок (технічний паспорт будинку, проектно-кошторисну документацію, схеми внутрішньобудинкових мереж, акти приймання житлового будинку в експлуатацію, паспорти на обладнання, акти прийому-передачі житлового будинку в разі зміни його власника); опис робіт і кошториси проведених поточних і капітальних ремонтів; акти технічних оглядів, журнали заявок, протоколи вимірювань; бухгалтерську і статистичну документацію; інформацію з обліку мешканців об'єкта, а також власників, співвласників окремих приміщень об'єкта, які в ньому не живуть, правовідносин попереднього балансоутримувача чи особи, яка здійснювала управління будинком, з юридичними або фізичними особами у сфері надання та оплати житлово-комунальних послуг, найму, оренди та користування приміщеннями об'єкта, планових заходів за попередні і поточний роки, необхідних для утримання об'єкта відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил та для збереження належного технічного стану будівельних елементів, конструкцій і мереж [8].

На практиці вказана документація, як правило, відсутня, що ставить під сумнів легітимність створених ОСББ, визнання часток співвласниками і можливість ефективного управління.

Відповідно до Закону України «Про кооперацію» [9] передбачена й інша форма управління спільним майном – житлово-будівельний кооператив (ЖБК). Це юридична особа, утворена фізичними або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі їх майнових пайових внесків для участі у будівництві або реконструкції житлового будинку і наступної його експлуатації. До моменту передання прав на квартири інвесторам власником усього збудованого будинку є кооператив. Відповідно, кооператив може розпоряджатися своєю власністю, наприклад, передати майно в іпотеку чи встановити інші обмеження щодо майна. Інвестори, які є асоційованими членами кооперативу, мають лише право дорадчого голосу і фактично не можуть вплинути на прийняття рішень у кооперативі.

Вказане положення також несе певні ризики для асоційованих членів кооперативу. Це визначає відмінність кооперативу від унітарної моделі у зарубіжній практиці.

Найбільш перспективним є використання вказаного механізму для невеликих житлових комплексів, оскільки дає змогу зекономити на супроводі процесу залучення коштів інвесторів і, відповідно, знизити собівартість квартир. Операції із залучення коштів інвесторів, а потім і з передання готових квартир асоційованим членам не підлягають оподаткуванню податком на прибуток чи ПДВ. Крім того, існує модель приватної власності на одноквартирний будинок (садибу), яка нами не розглядається.

У подальшому ми зосереджуватимемося на здебільшого на моделі поєднання індивідуальної і спільної власності у багатоквартирному будинку.

Викладені норми законодавства, як ми бачили, залишають без відповіді низку базисних питань стосовно чіткого визначення і розуміння власниками квартир і співвласниками будинку прав на земельну ділянку, меж своїх об'єктів, часток і відповідних обов'язків. Відтак процедурні питання, вирішенню яких присвячуються більшість досліджень, набувають похідного значення.

Здійснимо аналіз зарубіжної практики організації і управління індивідуальним і спільним майном у багатоквартирному будинку і визначимо, наскільки вітчизняна модель при її практичній реалізації кореспондується з моделями інших країн.

Для порівняльного аналізу сформуємо таблицю 1.

Цілі статті – систематизувати зарубіжні моделі реалізації власності на об'єктах житлової нерухомості, аналізуючи на прикладі показових країн певні спільні і відмінні характеристики управління.

Виклад основного матеріалу. Для полегшення уяви про матеріальні об'єкти нерухомості, розподілені між індивідуальною і спільною власністю, скористаємося їх візуалізацією (див. рис. 1–5).

Класична німецька дуалістична модель. Галузевою нормативною основою управління житловою нерухомістю у Німеччині, крім цивільного права, є закон «Про право власності на житлове приміщення і про право тривалого користування житловою площею» від 15 березня 1951 року [10], що базується на концепції єдиного об'єкта нерухомості і на дуалістичній управлінській моделі спільної власності.

Як єдиний об'єкт нерухомого майна розглядається земельна ділянка. Суттєвою складовою частиною земельної ділянки виступає будівля. Матеріальні речі, які включені до будівлі при її спорудженні, визнаються її складовими частинами (рис. 1).

Таблиця 1

Модель власності на об'єкти житлової нерухомості у багатоквартирному будинку в Україні

Об'єкт	Варіанти розподілу власності у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка	Забудовника	Можлива сумісна	Можлива сумісна	Можливе
Будинок:	-	Сумісна	Сумісна	-
– конструкції	-	+	+	-
– обладнання	-	+	+	-
– загальні приміщення	-	+	+	-
– допоміжні приміщення	-	+	+	-
Квартири	+	Державна, комунальна, власність юридичних осіб	Площа	+
Нежитлові приміщення	+		Площа	+
Коментарі	Нотаріальна реєстрація прав на нерухоме майно	Реєстрація суб'єкта (юридичної особи – ОСББ). Реєстрація об'єкта не передбачена	Методика не визначена	

Джерело: складено автором



Рис. 1. Земельна ділянка і будинок

Правове становище суттєвої складової частини земельної ділянки таке, що вона не може самостійно існувати як нерухома річ, але може як рухома. Цілком можливо здати в оренду один поверх будинку або його частину (рис. 2), продати будинок на злам, у всіх цих випадках предметом зобов'язання будуть служити ніби рухомі за законом речі – будівлі.

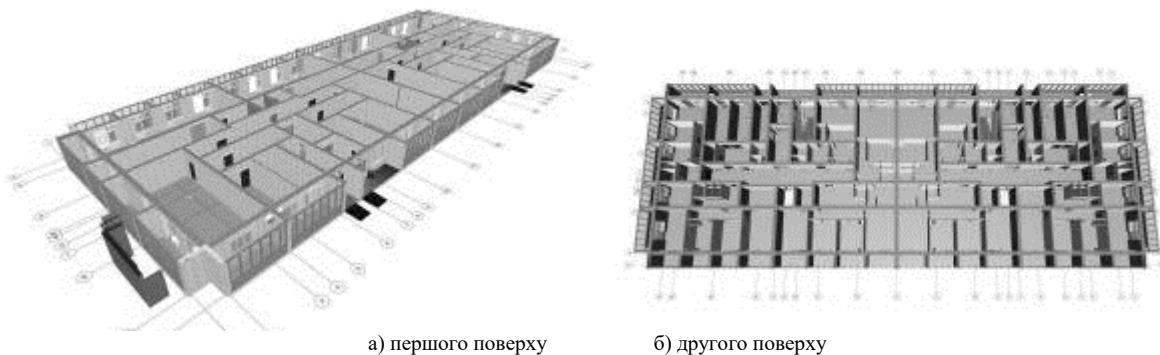
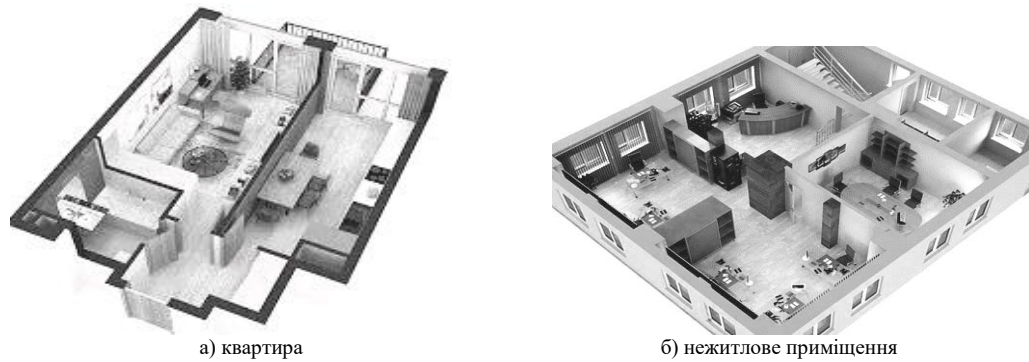


Рис. 2. Приміщення поверху (з приміщеннями загального користування і допоміжними приміщеннями)

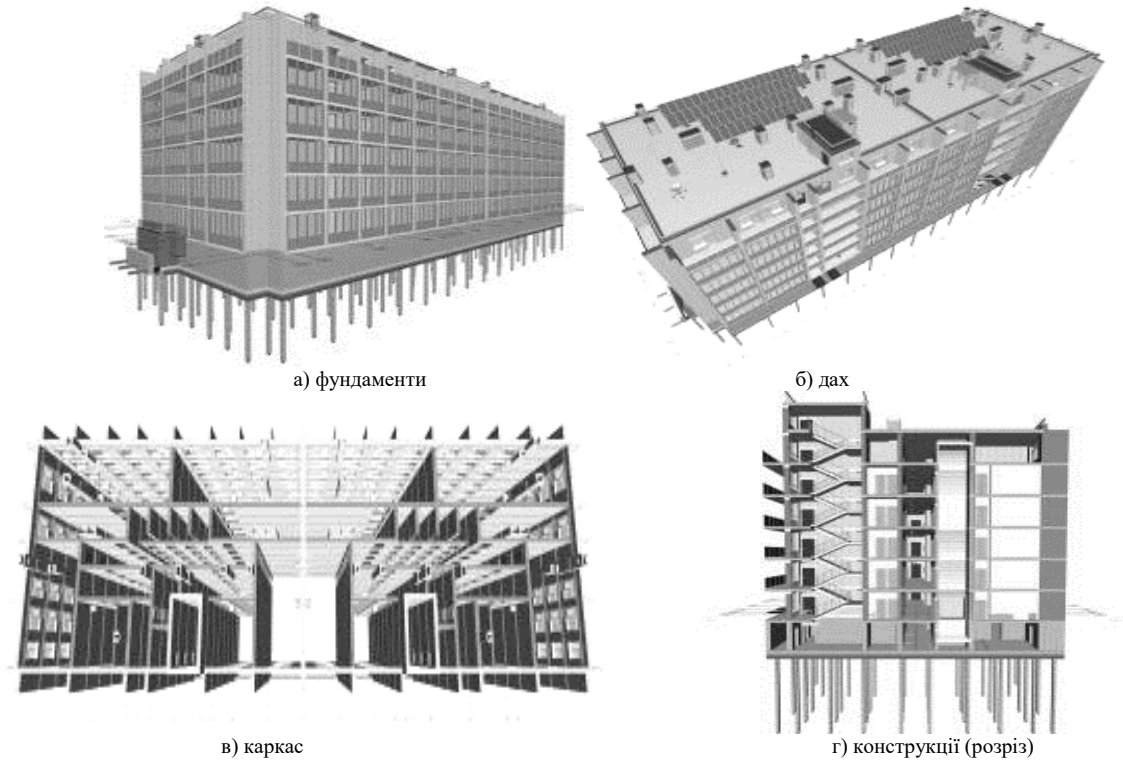
Об'єкти, зведені на чужій земельній ділянці уповноваженою особою, яка має речове право суперфіцію, не є суттєвими складовими частинами земельної ділянки. Ці будівлі за законом є рухомими речами. Нерухомою річчю визнається саме право забудови. Будівля визнається істотною складовою частиною права забудови. Коли у власника будівлі виникає потреба розпорядитися нею, він оперує не будівлею, а правом забудови як нерухомим майном. Після закінчення терміну дії договору спадкової забудови будівля переходить до власника землі з компенсацією або власник викупує земельну ділянку.

Проблеми спільного користування та утримання нерухомості породили створення німецькими законодавцями системи принципів регулювання відносин спільної власності під назвою «кондомініум», коли індивідуальне право власності на житлове чи нежитлове приміщення (рис. 3), поєднане з правом на спільну часткову власність на земельну ділянку включно з будівлею (рис. 1), а також її конструктивними елементами (рис. 4), інженерними мережами й обладнанням (рис. 5), які не перебувають в індивідуальній власності або у власності третіх осіб [11].



а) квартира

б) нежитлове приміщення

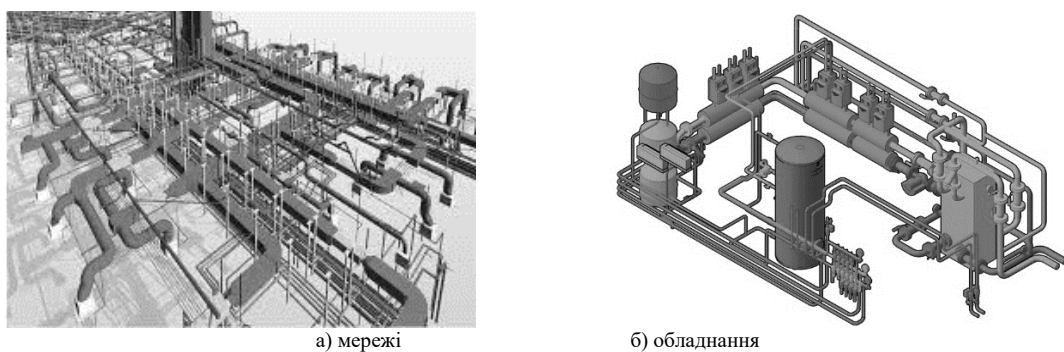
Рис. 3. Квартира та офісне приміщення

а) фундаменти

б) дах

в) каркас

г) конструкції (розріз)

Рис. 4. Конструктивні елементи будинку

а) мережі

б) обладнання

Рис. 5. Інженерні мережі та обладнання

Індивідуальне право власності без права на спільну часткову власність, до якої воно належить, не може існувати. Індивідуальне право власності може бути надане також тільки у разі, якщо житлове приміщення відокремлене. Автомобільні парковки розглядаються як відокремлені приміщення, якщо їх територія позначена довготривалим маркуванням (рис. 6, б).

Необхідна інформація, що стосується земельної ділянки, включає її план, завірений забудовником з визначенням об'єктів індивідуальної та спільної власності. План будинку визначає лише загальну функцію приміщень, а співвласники вирішують питання їхнього подальшого призначення. Права на приміщення як нерухомість отримують шляхом державної реєстрації у реєстрі власності на квартири та на інші приміщення.



а) зовнішня парковка



б) внутрішня парковка

Рис. 6. Парковки з розміткою

Частки у кондомініумі можуть бути об'єктами застави. У разі руйнування всієї будівлі права об'єднання співвласників продовжують існувати. Вони можуть прийняти рішення про реконструкцію будівлі або розпустити об'єднання.

Законодавство передбачає лише кілька обов'язкових правил щодо відносин між співвласниками. Як результат, усі власники квартир створюють внутрішні статутні правила. Такі зареєстровані підзаконні акти стають застосовуваними до майбутніх власників.

Стосовно управління майном, що перебуває у спільній власності, об'єднання власників квартир може набувати права та бути предметом зобов'язань щодо третіх осіб та власників квартир. Активи об'єднання власників квартир складаються з речей та прав, законно набутих у процесі управління спільним майном, а також виниклих зобов'язань.

Німецький статут кондомініуму не містить вичерпного переліку компонентів, які можуть складати квартиру чи приміщення [12]. Забудовнику та власникам квартир дозволяється певна самостійність для віднесення до складу квартири певних частин будівлі, які зазвичай позначаються як спільна власність.

Німецький закон відносить до квартири чи нежитлового приміщення частину будівлі, яка призначена для виключного та незалежного використання власником. Передбачається, що сюди відносяться лише компоненти будинку, які можуть бути змінені, зруйновані або встановлені без посягання на права інших власників і які не змінюють зовнішньої структури та вигляду будівлі.

Прийнято, що квартира не обмежується набором кімнат на певному поверсі будинку. Підвали та гаражі (паркувальні місця) можуть складати частину приміщення квартири, якщо вони описані як такі в установчих документах (див. рис. 6).

Закон чітко визначає, що всі структурні частини будівлі, а саме частини, важливі для стійкості і міцності будівлі, обов'язково є спільною власністю (див. рис. 4, 5). Компонентами спільної власності є також всі ті частини, зміна яких вплинула б на зовнішній вигляд будівлі. Сюди можна віднести всі зовнішні стіни, балкони, вікна, двері та інші зовнішні елементи стін. У Німеччині зовнішні частини дверей та вікон є спільною власністю, тоді як внутрішні частини відносяться до окремих квартир.

Крім того, всі приміщення будівлі, призначені для обслуговування усіх, а не окремих власників, є спільною власністю. Це стосується сходів, під'їздів, коридорів (рис. 7), допоміжних приміщень для обслуговування ліфтів, сміттєпроводів, іншого обладнання та мереж (див. рис. 8). Разом з тим, у країні існують додатково права **виключного (ексклюзивного) використання** деяких спільних елементів окремими групами власників. Так, права спільної власності на під'їзд, сходи та ліфт можуть стосуватися як усіх, так і окремої групи квартир чи нежитлових приміщень, виключно які вони обслуговують, що має бути відображене у частках і обов'язках співвласників (див. рис. 9).



а) коридори



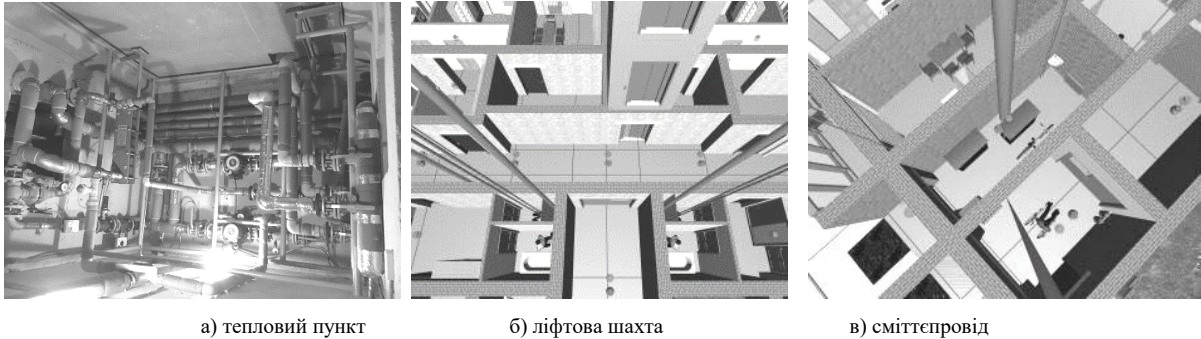
б) сходи

Рис. 7. Приміщення загального користування

У Німеччині, таким чином, чіткий акцент робиться на важливості спільної власності, її документальної та візуальної ідентифікації, намагаючись гарантувати належне утримання та обслуговування конструктивних та просторових структурних частин будинку та інших допоміжних споруд.

Особливості німецької моделі кондомініуму зведені до таблиці 2.

Німецька практика управління принципово відрізняється від вітчизняної ситуації, коли існує інформація про псевдонерухомість-квартиру, ОСББ – господарську організацію, відірвану від майна, де справжній, складний об'єкт нерухомості – будинок інтегрально не розглядається і опис якого може бути недостатнім чи відсутнім. Крім того, в Україні відсутня і спільна часткова власність на земельну ділянку і будинок. У сукупності це робить управління житловою нерухомістю розмитим.



а) тепловий пункт

б) ліфтова шахта

в) сміттєпровід

Рис. 8. Допоміжні приміщення



а) вхід до квартир



б) вхід до нежитлового приміщення

Рис. 9. Елементи виключного використання

Таблиця 2

Модель кондомініуму у Німеччині

Об'єкти (кондомініум)	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка	-	Часткова	+	+
Будинок	-	Часткова	+	-
– конструкції	-	+	+	-
– обладнання	-	+	+	-
– загальні приміщення	викл. викор.	+	+	-
– допоміжні приміщення	-	+	+	-
Квартири	та інше		внутрішня площа	-
Нежитлові приміщення	-	-	-	-

Джерело: складено автором

Швеція. У Земельному кодексі Швеції у 2004 році було запроваджено поняття 3D-власності, а законодавча база для формування кондомініумних одиниць (квартир) була додана до кодексу та інших актів лише у 2009 році [10] з доповненням деякими іншими нормами щодо розширення регулювання у третьому вимірі. Кондомініум визначається як тривимірне нерухоме майно, яке не повинно містити більше однієї квартири для житлових цілей одного власника [12]. Шведський кондомініум також належить до **дуалістичного типу** власності і означає, що кожен мешканець володіє фізичною частиною будинку, де знаходиться його квартира, і, крім того, має визначену частку у спільній власності на будівлю та земельну ділянку. Але, на відміну від Німеччини, частка у спільному об'єкті слідує за квартирою у кондомініумі. Частки прив'язані не до власників, а визначені щодо до об'єктів кондомініуму.

Статути, що регулюють утворення та управління кондомініумами, реєструються в органі, що регулює право власності, користування та управління землею, тобто організація співвласників ідентифікується разом з кондомініумом.

Земельна ділянка, на якій розташований кондомініум кадастровим органом перетворюється на об'єкт спільної часткової власності. Спільна власність може також включати в себе об'єкти, що становлять спільний інтерес. Спільною спорудою може бути дорога або зона для паркування.

Існують два різні способи управління спільним об'єктом: безпосередньо співвласниками, якщо у будинку є лише кілька квартир або спільним об'єднанням, створеним з метою управління складнішим об'єктом. Власники кондомініуму автоматично стають членами об'єднання та мають право голосу. У випадку, коли дві особи є власниками нерухомості, яка бере участь у спільній майновій одиниці, вони мають лише один голос (з деякими виключеннями з правила), оскільки система часток базується на реальній власності, а не на її власниках.

Таким чином, шведська модель є перевернутою німецькою моделлю (квартира – будинок з земельною ділянкою), яка ідентифікується частками у просторі. На невеликих об'єктах управління може здійснюватись безпосередньо співвласниками.

Данія. Закон про власність на квартири застосовується у країні з 1966 року і також базується на **дуалістичній моделі** [10]. Положення закону, на відміну від Німеччини та Швеції, поширюються на квартири, а також на магазини, офіси та інші відокремлені приміщення будівлі.

Кондомініум як цілісний об'єкт вважається нерухомістю та підлягає реєстрації у земельно-реєстраційному суді [11]. Створення організації співвласників реєструється у земельному реєстрі разом з новою нерухомістю. Заява повинна супроводжуватися структурою кондомініуму та схемами, підготовленими ліцензованими геодезистами, з (інклюзивним) включенням досить великої кількості будівельних елементів. Власність на квартири, на відміну від Німеччини, обмежується лише їхньою площею. Парковки та палісадники можуть бути враховані у внутрішніх документах об'єднання або через сервітут.

Правила встановлення частки власності законом не регламентується [12]. Вважається, що справедливою є **вартісна оцінка**. Площа як критерій пропонується тоді, коли будинок використовується лише з житловою метою, а відносно ринкову вартість краще використовувати, наприклад, при комбінації житлових та комерційних приміщень. Перерозподіл часток можливий лише за одностайною згодою співвласників через суд. Податкові органи можуть використовувати інформацію про розподіл часток для визначення бази оподаткування.

У загальні спільні витрати пропорційно часткам не включаються індивідуальні витрати на опалення, воду, електроенергію, газ тощо, які можна виміряти, так само, як і плата за користування пральнями, гостьовими кімнатами та парковками. Зазвичай відповідні домовленості прописані у зареєстрованих документах об'єднання співвласників.

Технічне обслуговування передбачає спільне обслуговування балконів як несучих конструкцій, а також внутрішніх мереж, крім внутрішнього обладнання квартир.

Особливості данської моделі наведені у табл. 3.

Таблиця 3

Модель кондомініуму у Данії

Об'єкт	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка		Часткова	+	+
Будинок		+	+	-
– конструкції	-	+	+	-
– обладнання		+	+	-
– загальні приміщення		+	+	-
– допоміжні приміщення		+	+	-
Квартири	+		Площа, вартість	Інше
Нежитлові приміщення	+		вартість	
Коментарі			За проектною документацією	

Джерело: складено автором

Модель кондомініуму у Данії додає до попередніх моделей об'єднання житлових і нежитлових приміщень, вартісну оцінку часток

Туреччина. Кондомініуми регулюються також за принципами **дуалістичної моделі** законом від 1965 року з подальшими його поправками [10]. Кондомініуми реєструються державою [11]. Для реєстрації необхідні: затверджений проект забудовника; акт про власність; підзаконний акт, який визначає спосіб управління, інші деталі щодо управління. Права на частини об'єкта нерухомості та будівлі зокрема чітко визначаються в архітектурному проекті.

Кондомініум визначається не як будинок з землею, а як частина майна, призначеного для незалежного та ексклюзивного використання, наприклад квартира, офіс, магазин, склад. Він може складатися з декількох суміжних або несуміжних приміщень на одному або різних поверхах за умови, що ці приміщення мають однаковий тип використання або потребують один одного для виконання їхньої функції. Передбачена можливість додаткової власності для **виключного використання** певним кондомініумом.

Спільні елементи утримуються власниками пропорційно їхнім часткам. Це матеріальні конструктивні елементи (наприклад, фундаменти та стіни, стеля та підлога); спільні споруди і приміщення (загальні пральні, гаражі); споруди, розташовані на прибудинковій ділянці (каналізація, опалення, вода, газ і електропостачання, телекомунікаційні мережі).

Частка співвласництва – це головний визначальний фактор для використання спільних конструктивних елементів та площ, управління спільним майном та визначення внеску у вартість і витрати, страхування майна, отримання можливого доходу [12]. Частки обчислюються на дату реєстрації, визначаються та відображаються архітектором проекту на кресленнях та підлягають затвердженню всіма власниками. Частки власності не можуть бути змінені через будь-яке збільшення або зменшення первісних значень. Методи оцінки часток нормативно не визначені. Однак судова практика вказує на додаткові критерії, які слід враховувати: тип об'єкта (житловий, комерційний), площа, розташування, система опалення, освітлення, краєвид, зовнішні ефекти, денне світло і вітер тощо. Спосіб обчислення частки власності є одним із суперечливих питань турецької системи.

Специфіка турецької моделі відображена у таблиці 4.

Таблиця 4

Модель кондомініуму у Туреччині

Об'єкти	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка		Часткова	+	+
Будинок		+	+	-
– конструкції		+	+	-
– обладнання		+	+	-
– загальні приміщення	викл. викор.	+	+	-
– допоміжні приміщення		+	+	-
Квартири	та інше		площа, інше	
Нежитлові приміщення	+		площа, інше	
Коментарі			Незмінна, за проектною документацією	

Джерело: складено автором

Турецька модель визначає кондомініум як квартиру (приміщення), додає до розглянутих практик інших країн права виключного використання деяких загальних приміщень та застосування якісних показників при визначенні часток, які після реєстрації на основі проектною документації залишаються незмінними.

США. Законодавство 1980 року щодо кондомініуму визначає його як поняття, складене з двох основних компонентів: так званої «одиниці», поєднаної з невіддільною від неї часткою власності на спільні елементи. Одиниці є фізичною частиною будівлі окремої власності – нерухомістю, а не правами на квартиру чи нежитлове приміщення, як у Німеччині. Те, що включено до одиниці (квартири) залежить від проекту забудовника, що поданий до реєстрації [12]. На практиці це певні незамінні конструктивні частини об'єкта. Що стосується меж приміщень – об'єктів власності, ними є **площини внутрішніх неоздоблених поверхонь** стін, стелі та підлоги. Гіпсокартон, штукатурка, вагонка, плитка, шпалери, фарба, готовий настил та інші матеріали, що складають будь-яку частину готових поверхонь, є частиною квартири. Усі простори, внутрішні перегородки та інші удосконалення в межах квартири є також її частиною. Натомість, зовнішні конструктивні елементи, підлога або стеля завжди є спільними елементами. Проблема є те, що власник в принципі не має права споруджувати нішу або навіть забивати цвях у стіну без погодження з іншими власниками.

Якщо це відображено у проектних документах, основні компоненти можуть бути доповнені або сусідніми, або суміжними частинами. Це може включати незамкнені суміжні простори, такі як балкони, веранди або внутрішні підвір'я. Крім того, у проект квартири можуть також бути включені підземні гаражі або стоянки тощо, за умови, що вони не позначені як спільні елементи.

При визначенні складу спільних елементів раніше застосовувався інклюзивний підхід за вичерпним списком: земля, на якій знаходиться будівля; фундаменти, колони, балки, опори; несучі стіни, дахи, зали, коридори, вестибюлі, сходи, сходи; пожежні виходи, входи та виходи будівлі; підвал, підвір'я, палісадники, парковки та сховища; приміщення для допоміжного персоналу та управління майном; обладнання центрального постачання електроенергії, газу, опалення, кондиціонування та спалювання; ліфти, резервуари, насоси, двигуни, вентилятори, компресори, повітроводи та інші апарати та установки, призначені для загального користування; цивільні та комерційні об'єкти, передбачені проектними документами; та всі інші частини, необхідні або зручні для обслуговування та безпеки. Нове законодавство використовує ексклюзивний підхід та визначає загальні елементи як усі частини, крім індивідуальних одиниць, як це здійснюється і у Німеччині.

Закон, подібно німецькій практиці, також визначає деякі спільні елементи, виділені документально для **виключного використання** однієї або декількох квартир. Прикладами є окремі коридори, сходи, ліфти тощо, спільні лише для окремих одиниць, певні площі на поверххах, паркувальні місця, пральні, під'їзди, внутрішні підвір'я, балкони. Поняття виключного використання необхідне для того, щоб досягти справедливішого розподілу витрат на утримання конкретних частин будинку фактичними користувачами.

Спеціальне положення стосується і будь-якого елемента конструкції, який *частково лежить в межах, а частково – за межами* визначених одиниць. Якщо будь-яка частина такого елемента обслуговує лише дану квартиру, цей елемент виділений виключно для неї; якщо будь-яка його частина обслуговує більш ніж одну квартиру, або будь-яку частину спільних елементів, вона є їхньою частиною, наприклад, частина внутрішніх мереж, що обслуговує лише певну одиницю.

Наступне положення передбачає, що будь-які жалюзі, навіси, віконні ящики, двері, ганки, балкони, внутрішні подвір'я та всі зовнішні двері та вікна чи інші світильники, призначені для обслуговування одиниці, але розміщені поза її межами, є також елементами виключного використання.

Американська модель кондомініуму зведена у таблиці 5.

Таблиця 5

Модель кондомініуму у США

Об'єкт	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна	Частка	Право користування
Земельна ділянка		+	+	+
Будинок		+	+	
– конструкції	викл. викор.	+	+	
– обладнання	викл. викор.	+	+	
– загальні приміщення	викл. викор.	+	+	
– допоміжні приміщення	-	+	+	
Квартири	+			
Нежитлові приміщення	+			
Коментарі			Площі до внутрішніх неоздоблених поверхонь	

Джерело: складено автором

Специфікою США є поширення ідеї виключного використання на частини конструкцій і обладнання, розширення квартир суміжними відкритими просторами (балкони тощо). Модель, застосована у США як у країні з системою загального права (general law) має, тим не менше, деякі характеристики поширені у країнах цивільного права (civil law).

Об'єднане Королівство. Своєрідність законодавства про нерухомість в Об'єднаному Королівстві – юрисдикції англосаксонського (загального) права, на відміну від континентального романо-германського (цивільного) права, полягає у незмінності чи інерційності законів про нерухомість, які не змінювалися з 1925 р, а змінювалося лише значення, яке надавала нормам законів судова практика. Законодавство про нерухоме майно в Об'єднаному Королівстві, особливо в частині обліку та реєстрації, орієнтоване здебільшого на цілі оподаткування та переходу власності.

Умовна одиниця землі – це одиниця оподаткування отримуваних комерційних і промислових доходів за ставкою національної ренти і залежно від рентабельності. Раніше розмір умовної одиниці залежав від продуктивності землі.

Якщо земельна ділянка надана для будівництва житлового будинку або іншого некомерційного об'єкта, то єдиним об'єктом оподаткування є будівля, а земельна ділянка є складовою частиною домоволодіння. Використовувати таку ділянку для комерційних цілей (в тому числі для виробництва сільгосппродукції навіть для власних потреб) не можна. Слід спочатку отримати квоту на виробництво сільгосппродукції, після чого ділянка стає об'єктом комерційного оподаткування, а будівля входить в оцінку такого комерційного підприємства як складова частина. Якщо ж житловий будинок на ділянці почати використовувати за комерційним призначенням (наприклад, як готель), то єдність об'єкта нерухомості зберігається, а об'єктом оподаткування стає умовна одиниця землі, орієнтована на величину національної ренти.

Особливістю британського законодавства, яка витікає з несприйняття інституту співвласності, є також те, що воно дозволяє в квартирі виділити в натурі не тільки кімнату, але і, наприклад, ванну. Коридор може бути обтяжений сервітутом – правом проходу до ванни тощо. Допускається навіть усна форма таких угод, без нотаріального посвідчення, за винятком операцій з квартирами, що придбані у підпрядника.

У реалізації моделей спільної власності у багатоквартирному будинку розглянемо граничний варіант максимального поширення індивідуалізації власності у Шотландії та австралійську модель, реалізовану у Південно-Африканській Республіці [11].

Специфічна шотландська модель [10]. Традиційно, за шотландським законодавством (яке загалом поєднує романо-германські та англосаксонські підходи) власник верхнього поверху житлової будівлі був власником даху, при цьому земля належала власнику цокольного поверху (рис. 1, 4). Власники проміжних поверхів володіли частиною зовнішньої стіни, яка огорожувала їх квартиру (рис. 3). Загальні проходи та сходи належали власникам приміщень, до яких вони утворювали доступ (рис. 7).

Спільні інтереси вимагали від усіх власників належного утримання квартир. Власники нижніх поверхів повинні були забезпечити підтримку верхніх поверхів, тоді як власники верхніх поверхів мали

забезпечувати покриття нижніх поверхів і не мали права збільшувати навантаження на них. Хоча схеми індивідуальної взаємодії працювали досить добре, відсутність централізації та ефективного механізму забезпечення взаємних зобов'язань викликала потребу у відповідному регулюванні. Законодавство було сформоване у 1998 році. Законом пропонуються певні основні правила, але їх застосування залишається на розсуд зацікавлених сторін. При розподілі прав власності шотландський закон залишається по суті індивідуалістичним і розглядає квартири як окремі будинки – поверх над поверхом. Це бачення повністю відрізняється від підходу інших країн, де багатоквартирний будинок розділений на різні складові – квартири та приміщення, нерозривно пов'язані з невіддільною часткою у спільній власності.

Квартира визначається не посиланням на план, а описом у правовстановлюючих документах. Вона складається з повітряного простору, обмеженого частинами стін, підлоги та стелі *до їх середньої лінії* (рис. 10).

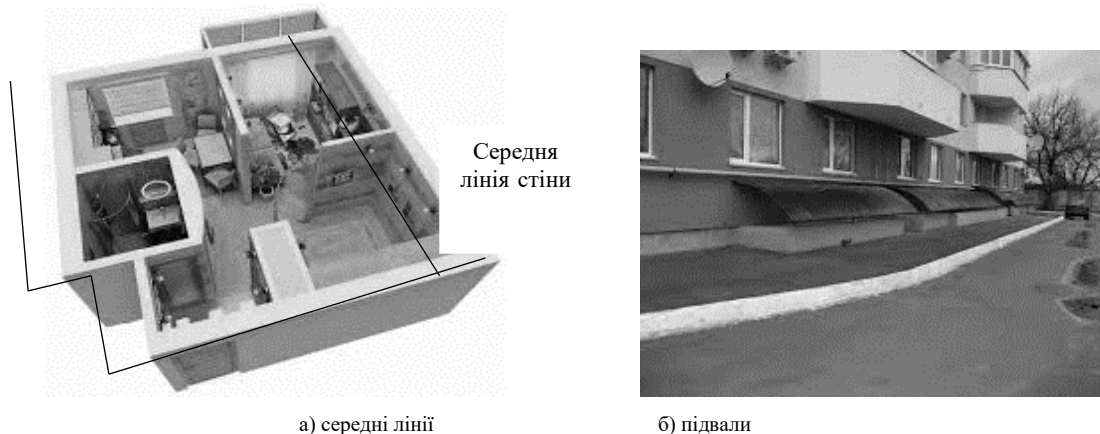


Рис. 10. Квартира як матеріальний об'єкт власності

Власник квартири володіє до середини стіною, яка відокремлює загальний прохід до квартири. Виняток, однак, робиться для зовнішньої стіни, підлоги або стелі. Якщо стіна утворює зовнішню межу квартири, така зовнішня поверхня також належить власнику відповідної квартири. Якщо зовнішня межа утворена верхньою стелею або дахом, не тільки стеля чи дах, а й трикутний повітряний простір, створений похилою покрівлею, належать власнику верхньої квартири, яку він обмежує, щоб він міг встановити мансардне вікно без заперечень з боку інших власників. Фундаменти будівлі та підвали належать власнику квартири на першому поверсі (див. рис. 4, 10).

В принципі, закон не підпорядковує поділ будівлі на індивідуальні квартири та спільну власність. Натомість він розмежовує квартири та інші одиниці житла, не включені до квартири, і виділяє право спільної власності в інших одиницях як належне до квартир, які вони обслуговують. Якщо вхід або ліфт не дає доступу до певної квартири, жодного права спільної власності не виникає. Закон розподіляє порівну частки лише у дійсно спільних площах. До спільної власності належить тривимірний простір вхідної групи та ліфту і шахти.

Модель управління, що міститься в законі, намагається розвивати ідею спільних інтересів стосовно певних частин будівлі, які використовуються спільно або є важливими для стійкості будинку. З метою забезпечення колективного управління та обслуговування житлової будівлі, закон створює додаткову категорію житлового майна – *стратегічну власність*, крім індивідуальної та спільної власності. Обґрунтування полягає у тому, що певні частини, що залишаються частинами квартири, вважаються життєво важливими для основної конструкції будинку.

Таким чином, крім окремих квартир, їх дахів та зовнішніх стін, інші частини квартири є частиною більш ніж однієї квартири, яку вони обслуговують. Залежно від характеру житла, стратегічна власність може включати перелік предметів, починаючи від підземних та внутрішніх мереж, загальних систем освітлення, опалення та пожежогасіння. Вона включає в себе всі зовнішні поверхні будівлі, а також несучі стіни.

Шотландські фахівці виходять з того, що утримання будинку – це право, а не обов'язок, і не покладають на власників колективний обов'язок ремонтувати або підтримувати їхнє майно. Зазвичай власник, який бажає здійснити ремонт, ставить питання на голосування. Якщо досягнуто більшості, ремонт можна провести, якщо ні, власник може домагатися виконувати зобов'язання щодо ремонту майна у інших власників або ремонтувати майно самостійно та стягувати витрати з інших власників.

Натомість, інші країни покладають на співвласників зобов'язання з ремонту та утримання спільних частин будівлі в належному стані, як частини їх обов'язку управління.

Шотландська модель кондомініуму описана таблицею 6.

Продовжуючи історичні традиції, шотландська модель демонструє також риси, які набуваються сучасними моделями інших країн щодо більшої індивідуалізації власності, зокрема при запровадженні режиму виключного використання приміщень, конструкцій та обладнання.

Таблиця 6

Модель кондомініуму у Шотландії

Об'єкти	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна фріхолд	Спільна комонхолд	Частка	Право користування лізхолд
Земельна ділянка			-	
Будинок		-	-	
– конструкції	+	страт. власн.		
– обладнання	+	страт. власн.		
– загальні приміщення		+		
– допоміжні приміщення		+		
Квартири	+			
Нежитлові приміщення	-			
Коментарі	Земля у власності			Земля у користуванні

Джерело: складено автором

Південно-Африканська Республіка. Південна Африка має змішану правову систему, що поєднує цивільне римське право із загальним законодавством Сполученого Королівства. Система не кодифікована, а є результатом переважно судової практики та законодавства [11].

Окрема власність на будівлі або їхні частини без землі початково не була визнана, але так само, як у європейській та американській правових системах, було необхідне запровадження кондомініумів для забезпечення житлом громадян з середнім рівнем доходу. Ще однією причиною впровадження власності на квартиру було те, що альтернатива власності через акцій чи паї компанії, що дають право покупцеві займати квартиру в будинку, виявилася незадовільною через те, що інвестиції покупця не захищені у випадку неплатоспроможності кооперативу.

Ідея кондомініуму була вперше висунута на початку 1950-х, і проекти законопроектів були внесені в 1956, 1957 та 1964 роках. На законодавство Південної Африки значно вплинули законодавство Австралії (Південного Уельса), меншою мірою і німецький закон 1951 року та законодавство Ізраїлю 1961 року про кооперативні будинки. Законодавством розглядається нова композиційна річ, а саме, одиниця, що складається з приміщення (квартири) разом з неподільною часткою у спільній власності на об'єкт, розподіленою відповідно до частки квартири у ньому.

Квартира визначається у проектній документації з посиланням на її підлогу, стіни та стелі з окремим номером. План повинен містити площу підлоги кожної квартири до середньої лінії її межових стінок (рис. 11а). Закон прямо передбачає, що спільною межею між будь-якими двома приміщеннями є серединна лінія перегородки, стіни чи стелі. Квартира, таким чином, є в основному тривимірним утворенням. Оскільки частини навколишньої кладки та інші матеріали, що містять межі стін, підлоги та стелі до середньої лінії, включені до квартири, вона завжди містить фізичну форму і не обмежується частиною повітряного простору. Таким чином були вирішені проблеми взаємовідносин сусідів зі суміжними конструкціями.

Квартира може включати ганок, балкон тощо, якщо вони зображені як її частина секції на плані, а також включати частини, такі як гаражі з понижуючим коефіцієнтом, як і приміщення різної висоти, що визначаються за кубатурою, які не знаходяться в безпосередній близькості від основної площі. Поки вони однаково пронумеровані на плані, вони складають одну одиницю.

Кондомініум складається з трьох компонентів: землі, розміщеного на ній будинку та допоміжних споруд. Власник площі на першому поверсі, на відміну від Шотландії, не має особливих прав на землю під його квартирою. Ділянки землі ніколи не можуть бути частиною квартири. Спільна власність включає всі частини будинків, які не входять до складу квартир.

Зони **виключного використання** визначені у законі як частина або частини спільної власності для виключного використання власником (власниками) однієї або декількох квартир. Цей механізм використовується для надання деяким або всім власникам ексклюзивного паркування або пілсадників, виділених із загальної схеми. Ці області вказуються на плані. Зони виключного використання можуть створюватися двома способами: як незалежні речові права, зареєстровані в реєстрі, або як права кондомініуму.

Схема приміщень розробляється забудовником і включає опис землі та будівель; межі земельної ділянки та будівель; плани поверхів; поперечних перерізів – із зазначенням часток всіх житлових одиниць – квартир чи нежитлових приміщень (рис. 1–8). Затверджений проект подається для реєстрації у земельній книзі та відкриття прав власності.

Управління кондомініумом встановлюється автоматично з дати, коли будь-яка особа, крім забудовника, стає власником приміщення. Корпоративний орган не підпадає під дію закону про господарські товариства і є особливою юридичною особою. Основними функціями корпоративного органу є створення адміністративного та резервного фонду; страхування будівлі на рівні її відновної вартості від пожеж та інших ризиків; утримання спільного майна відповідно до 10-річного плану технічних заходів.

Повноваженнями органу управління є операції з правами; позичання грошових коштів та забезпечення позики; інвестування в адміністративний та резервний фонди.

Від моменту створення керуючого органу діяльності кондомініуму регулюється за допомогою зареєстрованих правил поведінки його членів. Ці правила щодо управління можуть бути змінені одностороннім голосуванням, а щодо поведінки мешканців – спеціальним рішенням. Будь-яка зміна повинна бути схвалена головним «омбудсменом».

Вплив на заборгованість за внесками може здійснюватись заявою до служби омбудсмена, але ефективнішим механізмом є заборона продажу житла до ліквідації заборгованості. Вимога органу управління забезпечується власністю боржника. Скарги на спричинені незручності також направляється на розгляд омбудсмена.

Законодавство передбачає унікальну методику обчислення часток власників [12]. Для житлових приміщень формула заснована на площі, для нежитлових секцій розрахунок визначається на розсуд забудовника. Для нежитлових приміщень це відбувається з нотаріальним посвідченням. Для схеми зі змішаним використанням площі будинку забудовник повинен спочатку виділити загальний відсоток площ житлових та нежитлових приміщень і співвідносити частки з цими площами. Значення частки визначає голоси власника на загальних зборах.

Усі зміни планування площі і часток вносяться до земельної книги.

Південно-африканська модель критикується з позицій регулювання розміру частки: активів співвласника, внесків в утримання будинку і голосів при прийнятті рішень. Пропонуються внески на обслуговування та управління будинком обчислювати відповідно до вигоди, одержуваної від кожної зручності конкретним власником квартири, а також від використання ним таких зручностей як, наприклад, загального басейну або ліфтів. Критика розподілу, заснованого на одній формулі, полягає також в тому, що непропорційне зростання ринкової вартості певного приміщення за рахунок внутрішніх удосконалень не відображатиметься на його частці у вартості. Ця проблема може бути вирішена лише законодавством, яке передбачатиме періодичні переоцінки та перерахунок відносних значень. Але і високу вартість періодичної переоцінки потрібно тоді порівняти з отриманими перевагами.

Південно-Африканська модель кондомініуму подана у таблиці 7.

Таблиця 7

Моделі власності на об'єкти нерухомості стосовно багатоквартирних будинків у ПАР

Об'єкти	Власність у багатоквартирному будинку			
	Індивідуальна	Спільна сумісна	Частка	Право користування
Земельна ділянка	Фріхолд	Комонхолд	+	Лізхолд
Будинок				
– конструкції	-	+	+	-
– обладнання	-	+	+	-
– загальні приміщення	-			
– допоміжні приміщення	-			
Квартири	+	-	+	+
Нежитлові приміщення				
Коментарі			Площа до серединних ліній	

Джерело: складено автором

Швейцарська унітарна модель. У Швейцарському законодавстві концепція кондомініуму була введена у 1965 р. [10]. Цивільний кодекс визначає кондомініум як частку права власності на нерухоме майно, що надає співвласнику особливе право на виключне використання та облаштування певних частин будівлі. Це означає, що Цивільний кодекс, дотримуючись *унітарної моделі*, не забезпечує абсолютного виключного права власності на кондомініум у розумінні інших європейських країн [11]. Власник нерухомості є співвласником по відношенню до всієї будівлі, поділеної на кондомініуми з особливим правом його виключного використання. Це право призводить до протилежного сприйняття частки кондомініуму в порівнянні з іншими розглянутими країнами.

У швейцарському законодавстві частка члена об'єднання визначена у вигляді дробу часткою простору або вартості квартири до всієї власності нерухомості а не лише до спільних частин майна. Значення вартості будівлі та землі є визначальними.

Частка кондомініуму відіграє фундаментальну роль у прийнятті рішень зборами власників і кворумі, є кількісною основою для визначення фінансових зобов'язань. Зрештою, частка кондомініуму може мати значення і у випадку ліквідації об'єднання [12].

Для визначення часток кондомініуму встановлюються (необов'язкові) методи обчислення. Як перший крок визначається частка з урахуванням так званих кількісно-об'єктивних факторів – відносною площі бо об'єму квартири. На другому кроці застосовуються так звані якісно-суб'єктивні фактори для уточнення результатів. До суб'єктивних факторів належать розташування, інфраструктурні переваги,

освітленість та краєвид. Оскільки визначення часток є потенційним джерелом конфлікту між власниками, розглядається зобов'язання забудовника розкрити формулу, за якою він визначає частку кожного кондомініуму.

Нідерланди. У 1952 році цивільне законодавство країни доповнилося положеннями, які допускали можливість відділення від будинку і землі окремих прав на квартиру. У 1972 р. важливими доповненнями стали введення обов'язкового членства в асоціації власників та необхідність державної реєстрації проекту об'єкта.

Голландське законодавство також базується на *унітарній моделі*. Таким чином, право на квартиру включає три основні елементи: частку у власності на будівлю та землю; виключне право на використання певної частини цього комплексу, яка називається «приватна частина»; обов'язкове членство в асоціації власників.

Право власності на квартиру виникає в момент реєстрації акта про майновий розподіл, складеного нотаріусом, з отриманням складного номера, який замінює номер земельної ділянки поділом на квартири. Кожне право на квартиру індивідуалізується шляхом посилання на кадастровий номер. Документи містять опис пронумерованих приватних частин у складі загального плану об'єкта.

Майнові частки визначають зобов'язання щодо рівних чи диференційованих витрат власників. Законодавство не містить вказівок, як обчислювати такі частки. На практиці застосовуються критерії, такі як площа або початкова ціна продажу квартири. Деякі витрати можуть здійснювати лише окремі власники при **виключному використанні** ними певної частини майнового комплексу.

Однак часто буває важко знайти єдину основу для розподілу витрат, зокрема у тому випадку, якщо приміщення мають різне призначення (житло, офіси тощо), або вони розташовані в різних будівлях єдиного комплексу.

Висновки

1. У Німеччині, Данії, Швеції, Туреччині, США, а також частково у Південній Африці існують системи (романо-германського) цивільного права та застосовується дуалістична модель власності стосовно кондомініуму, коли власник має виключне право на квартиру (приміщення) і невідокремлювану частку у спільній власності на будинок і земельну ділянку. Частка визначається площею, вартістю та якістю його квартири (приміщення) по відношенню до відповідних показників у будинку загалом. При цьому можливі варіанти, коли квартира як об'єкт нерухомості слідує за земельною ділянкою і будинком, і навпаки, коли земельна ділянка і будинок слідує за квартирою чи нежитловим приміщенням. Визначення часток співвласників здійснюється на основі проектною документації, передую або йде паралельно з реєстрацією об'єднання (асоціації) власників. Існування об'єднання без ідентифікації земельної ділянки, будівлі та часток розмиває управління об'єктом нерухомості.

2. В жодній з розглянутих країн системи цивільного права, крім України, не практикується застосування спільної сумісної власності на земельну ділянку і будинок, тим більше при відсутності достатньої ідентифікації цих об'єктів нерухомості, що розмиває права власності в управлінні витратами і вигодами домоволодіння. Реєстрація ОСББ в Україні без визначення і детального опису нерухомих активів спільної та індивідуальної власності не дозволяє здійснювати ефективне управління.

3. У країнах романо-германської правової системи Швейцарії та Нідерландах застосовується унітарна модель, в якій власник кондомініуму є співвласником всього нерухомого майна об'єкта і має лише особливе право користування стосовно свого приміщення. Таким чином, поняття частки власності у Швейцарії та Нідерландах означає частку у всій власності, що складається з землі, будівлі включно з конструкціями, обладнанням, загальними і допоміжними приміщеннями, кондомініумними одиницями, тоді як в інших юрисдикціях частка у спільній власності розглядається без урахування квартир та нежитлових приміщень.

4. Порівняння показало, що частку власності можуть визначати різні суб'єкти, а саме, забудовник – у Данії, Південній Африці та Швейцарії; архітектор – у Туреччині, нотаріус – у Нідерландах та кадастровий орган – у Швеції. В Україні йдеться про частку у спільній сумісній власності, яка визначається щодо площі інших квартир та нежитлових приміщень без посилання на методику та початкову чи актуальну проектну документацію.

Загалом, існування формальної, стандартизованої та єдиної методології оцінки, яка могла б забезпечити справедливий підрахунок частки власності, не спостерігається ніде.

5. Існують різні підходи до визначення об'єкта індивідуальної власності, а відтак – частки у спільній власності. Індивідуальна квартира чи нежитлове приміщення можуть складатися лише з основного набору кімнат, а також включати певні суміжні частини, наприклад, балкони, несуміжні частини, наприклад, гаражі у підвальному приміщенні будівлі. Тому візуалізація розмежування власності на проектних кресленнях чи у 3D дають чіткішу картину для управління. У цьому плані шотландський закон, який передбачає лише опис квартир у правовстановлюючих документах, є найменш задовільним.

6. Що стосується границь квартир, південноафриканське та шотландське законодавство прийняли серединну лінію межових поверхів, стін та стелі. Тому деякі конструктивні елементи будівлі можуть розташовуватися повністю або частково в межах квартири, коли індивідуальний власник нестиме відповідальність за їхній ремонт та обслуговування, що може вимагати значних витрат. Намагання

законодавців максимально обмежити спільну власність, залишає такого власника незахищеним. Американці уникають цієї проблеми, визначаючи неоздоблені стіни, стелю та підлогу як зовнішні межі квартири. Положення щодо дверей та вікон у зовнішніх або внутрішніх стінах квартир також відрізняється в описаних моделях. Згідно з південноафриканським законодавством право власності залежить від того, на якій стороні середньої лінії вони розташовані. У Німеччині суди ухвалили, що зовнішні частини дверей та вікон є спільною власністю, тоді як внутрішні частини належать окремим квартирам. Американський закон передбачає, що вікна та двері, які служать лише одній одиниці, повинні бути виділені як обмежені загальні елементи виключного використання саме для цієї квартири. Шотландський закон відносить двері та вікна до квартир, які вони обслуговують.

7. Власність на внутрішні мережі важко відстежувати У південноафриканському законодавстві. Їх розподіл залежить від того, на якій стороні серединної лінії вони розташовані. У такому випадку власник квартири несе відповідальність за їхнє утримання. Шотландський закон визначає, що якщо дроти або труби повністю обслуговують лише одну квартиру, вони приєднуються до власності на цю квартиру; якщо вони обслуговують дві або більше квартир, право спільної власності додається до цих квартир у тій чи іншій мірі.

8. Відповідно до законодавства США, Німеччини та Південної Африки, земля завжди розглядається як спільна власність. Не можна додавати землю, наприклад, місце для паркування до складу одиниці у вигляді зони виключного використання (окрім Південної Африки). Шотландська модель власності на земельну ділянку особлива. Відповідно до індивідуалістичної концепції, земля, включаючи повітряний простір, розглядається як частина майна власника цокольного поверху і приєднується до цієї квартири входами.

9. Значно більше, ніж в Україні розмаїття управлінських підходів до об'єктів житлової нерухомості при значній звуженості вітчизняного законодавства у цій сфері вимагає, з одного боку, його удосконалення на засадах країн романо-германської системи права, а з іншого боку – його доповнення внутрішніми специфічними правилами, як це здійснюється у країнах англосаксонської системи права та у країнах змішаного типу.

Література

1. Войновський М.М. Посилення інституційної спроможності системи місцевого самоврядування через розвиток об'єднань співвласників багатоквартирних будинків : автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр. : 25.00.04 / Войновський М.М. – Одеса, 2019. – 20 с.
2. Пожидаев В.Е. Многоквартирный дом как объект права собственности: основные подходы и проблемы правового статуса / В.Е. Пожидаев // Право и политика. – 2018. – № 8. – С. 140–145. – URL : https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=27214.
3. Гура Н.О. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: специфіка, проблеми та перспективи діяльності / Н.О. Гура // Економіка України. – 2015. – № 12. – С. 70–79.
4. Монастирська Т.Б. Облік та контроль в організаціях з обслуговування житлового фонду : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.09 / Монастирська Т.Б. – Тернопіль, 2016. – 240 с.
5. Гаєвська В.О. Система управління проектами реформування і розвитку житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків : автореф. дис. ... канд. техн. наук : 05.13.22 / Гаєвська В.О. – Харків, 2006. – 22 с.
6. Проблеми реалізації майнових прав об'єднань співвласників багатоквартирних будинків : аналітична записка / НІСД. – URL : <http://old2.niss.gov.ua/articles/966/>.
7. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : закон України від 14.05.2015. Редакція від 02.04.2020. – URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
8. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій : наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76. – URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>.
9. Про кооперацію : закон України від 10.07.2003. Редакція від 06.11.2014. – URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15>.
10. European Condominium Law. Edited by Cornelius Van Der Merwe, Cambridge University Press, 2015. 644 p. URL: <https://www.cambridge.org/core/books/european-condominium-law/66C75C6464F0D47F0FA067EA8A37EC5A>
11. Van der Merwe, C. A Comparative Study of the Distribution of Ownership Rights in Property in an Apartment or Condominium Scheme in Common Law, Civil Law and Mixed Law Systems. *Georgia Journal of International and Comparative Law*. 2002. 31(1). P. 101–138.
12. Co-ownership shares in condominium: A comparison across jurisdictions and standards / Çağdaş, Volkan; Stubkjær, Erik; de Vries, Walter Timo; Van der Merwe, Cornelius; Paasch, Jesper; Paulsson, Jenny; Schwery, Nadja; Ploeger, Hendrik; Isikdag, Umit; Kara, Abdullah. Proceedings of the 6th International FIG 3D Cadastre Workshop. Copenhagen, Denmark : International Federation of Surveyors (FIG), 2018. P. 217–242. URL: http://www.gdmc.nl/3DCadastres/workshop2018/programme/Workshop2018_12.pdf.

References

1. Voinovskiy M.M. Posyleniya instytutitsiinoi spromozhnosti systemy mistsevoho samovriadiuvannya cherez rozvytok obiednan spivvlasnykiv bahatokvartirnykh budynkiv : avtoref. dys. ... kand. nauk z derzh. upr. : 25.00.04 / Voinovskiy M.M. – Odesa, 2019. – 20 s.
2. Pozhidaev V.E. Mnogokvartirnyy dom kak obekt prava sobstvennosti: osnovnye podhody i problemy pravovogo statusa / V.E. Pozhidaev // Pravo i politika. – 2018. – № 8. – S. 140–145. – URL : https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=27214.
3. Hura N.O. Obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartirnykh budynkiv: spetsyfika, problemy ta perspektivy diialnosti / N.O. Hura // Ekonomika Ukrainy. – 2015. – № 12. – S. 70–79.
4. Monastyrskaya T.B. Oblik ta kontrol v orhanizatsiakh z obsluhovuvannya zhytlovoho fondu : dys. ... kand. ekon. nauk : 08.00.09 / Monastyrskaya T.B. – Ternopil, 2016. – 240 s.
5. Haievska V.O. Systema upravlinnia proektamy reformuvannya i rozvytku zhytlovo-budivelnnykh kooperatyviv ta obiednan spivvlasnykiv bahatokvartirnykh budynkiv : avtoref. dys. ... kand. tekhn. nauk : 05.13.22 / Haievska V.O. – Kharkiv, 2006. – 22 s.
6. Problemy realizatsii mainovykh prav obiednan spivvlasnykiv bahatokvartirnykh budynkiv : analitichna zapyska / NISD. – URL : <http://old2.niss.gov.ua/articles/966/>.
7. Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartirnomu budynku : zakon Ukrainy vid 14.05.2015. Redaktsiia vid 02.04.2020. – URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

-
8. Pro zatverdzhennia Pravyl utrymannia zhylykh budynkiv ta prybudynkovykh terytorii : nakaz Derzhavnoho komitetu Ukrainy z pytan zhytlovo-komunalnoho hospodarstva vid 17.05.2005 r. № 76. – URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>.
9. Pro kooperatsiiu : zakon Ukrainy vid 10.07.2003. Redaktsiia vid 06.11.2014. – URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15>.
10. European Condominium Law. Edited by Cornelius Van Der Merwe, Cambridge University Press, 2015. 644 r. URL: <https://www.cambridge.org/core/books/european-condominium-law/66C75C6464F0D47F0FA067EA8A37EC5A>
11. Van der Merwe, C. A Comparative Study of the Distribution of Ownership Rights in Property in an Apartment or Condominium Scheme in Common Law, Civil Law and Mixed Law Systems. Georgia Journal of International and Comparative Law. 2002. 31(1). P. 101–138.
12. Co-ownership shares in condominium: A comparison across jurisdictions and standards / Çağdaş, Volkan; Stubkjær, Erik; de Vries, Walter Timo; Van der Merwe, Cornelius; Paasch, Jesper; Paulsson, Jenny; Schwery, Nadja; Ploeger, Hendrik; Isikdag, Umit; Kara, Abdullah. Proceedings of the 6th International FIG 3D Cadastre Workshop. Copenhagen, Denmark : International Federation of Surveyors (FIG), 2018. R. 217–242. URL: http://www.gdmc.nl/3DCadastres/workshop2018/programme/Workshop2018_12.pdf.

Надійшла / Paper received: 19.03.2020

Надрукована / Paper Printed : 05.06.2020