

Проблеми національної економіки

УДК 330.111.62:365:643.01

Ніколаєв Всеволод Петрович

*доктор економічних наук, професор,
професор кафедри публічного управління та публічної служби
Національна академія державного управління при Президентіві України*

Николаев Всеволод Петрович

*доктор экономических наук, профессор,
профессор кафедры публичного управления и публичной службы
Национальная академия государственного управления при Президенте Украины*

Nikolaiev Vsevolod

*Doctor of Economics, Professor,
Professor of Public Administration and Public Service Department
National Academy of Public Administration under the President of Ukraine*

Щербина Андрій Анатолійович

*кандидат економічних наук генеральний директор
Комунальний концерн «Центр комунального сервісу»
Київської міської державної адміністрації*

Щербина Андрей Анатольевич

*кандидат экономических наук, генеральный директор
Коммунальный концерн «Центр коммунального сервиса»
Киевской городской государственной администрации*

Shcherbyna Andriy

*PhD in Economics, General Director
Municipal Concern "Communal Service Center" of
Kyiv City State Administration*

**МОДЕЛІ ФОРМУВАННЯ ПРАВ І ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ В
УПРАВЛІННІ ОБ'ЄКТАМИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ
МОДЕЛИ ФОРМИРОВАНИЯ ПРАВ И ОТНОШЕНИЙ
СОБСТВЕННОСТИ В УПРАВЛЕНИИ ОБЪЕКТАМИ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
MODELS OF FORMATION OF RIGHTS AND PROPERTY
RELATIONS IN RESIDENTIAL REAL ESTATE MANAGEMENT**

Анотація. Стаття присвячена аналізу нових завдань і можливостей регулювання відносин і прав співвласників при формуванні об'єктів спільної власності та здійсненні функцій управління житловою нерухомістю. Проаналізовані особливості загального поняття нерухомого майна стосовно житлової нерухомості. Розглянуто специфічний прояв моделей єдиного об'єкта нерухомості та множини об'єктів - земельної ділянки, будинку, нежитлових приміщень і квартир у кондомініумах. Показані відмінності у розумінні об'єктів спільної власності. Систематизовані моделі прямої та опосередкованої власності та підходи до їх застосування на різних об'єктах, що зумовлено виникненням і необхідністю здійснення власником та менеджментом різних за складністю функцій управління з відповідними витратами. Здійснено поділ об'єктів житлової нерухомості за складністю: одноквартирні будинки, кондомініуми і підприємства. Поглиблено досліджено можливість комбінацій правомочностей індивідуальної і спільної власності на об'єктах при здійсненні управління житловою нерухомістю. Показана залежність законодавчого визначення розглянутих понять нерухомості та власності від історичних та соціально-економічних обставин та необхідності регулювання відносин власності на житло в умовах, що склалися в Україні. Ураховуючи недосконалість чинного законодавства і відносин власності в управлінні багатоквартирними будинками, обґрунтована юридична та економічна

доцільність застосування специфічних для країни кількох правових та управлінських конструкцій, які б забезпечували потреби формування ефективних співвласників з реалізацією окремих або комплексних правомочностей володіння, розпорядження та користування різними об'єктами нерухомості, як єдиними, так і окремими - землею, будівлею, приміщеннями. Запропоновані моделі відносин і прав власності на об'єктах житлової нерухомості.

Ключові слова: нерухомість, житло, власність, права, управління, земля, будинок, квартира.

Анотація. Стаття посвячена аналізу нових задач и возможностей регулирования отношений и прав совладельцев при формировании объектов совместной собственности и осуществлении функций управления жилой недвижимостью. Проанализированы особенности общего понятия недвижимого имущества в отношении жилой недвижимости. Рассмотрены специфическое проявление моделей единого объекта недвижимости и множества объектов - земельного участка, дома, нежилых помещений и квартир в кондоминиумах. Показаны различия в понимании объектов совместной собственности. Систематизированы модели прямой и косвенной собственности и подходы к их применению на различных объектах, что обусловлено возникновением и необходимостью осуществления собственником и менеджментом различных по сложности функций управления с соответствующими затратами. Осуществлено разделение объектов жилой недвижимости по сложности: многоквартирные дома, кондоминиумы и предприятия. Углубленно исследована возможность комбинаций правомочий индивидуальной и общей собственности на объектах при осуществлении управления жилой недвижимостью. Показана зависимость законодательного определения рассматриваемых понятий недвижимости

и собственности от исторических и социально-экономических обстоятельств и необходимости регулирования отношений собственности на жилье в сложившихся в Украине. Учитывая несовершенство действующего законодательства и отношений собственности в управлении многоквартирными домами, обоснована юридическая и экономическая целесообразность применения специфических для страны нескольких правовых и управленческих конструкций, обеспечивающих потребности формирования эффективных совладельцев с реализацией отдельных или комплексных правомочий владения, распоряжения и пользования различными объектами недвижимости как единственными, так и отдельными - землей, зданием, помещениями. Предложенные модели отношений и прав собственности на объектах жилой недвижимости.

Ключевые слова: *недвижимость, жилье, собственность, права, управления, земля, дом, квартира.*

Summary. *The article is devoted to the analysis of new tasks and possibilities of regulating the relations and rights of co-owners in the formation of joint ownership objects and the implementation of residential real estate management functions. The general concept features of real estate in relation to residential real estate are analyzed. The specific manifestation of the models of a single real estate object and multy objects - a land plot, a house, non-residential premises and apartments in condominiums are considered. The differences in understanding the objects of joint ownership are shown. Models of direct and indirect ownership and approaches to their application at various facilities are systematized, which is caused by the emergence and owner's and management necessity to carry out management functions of varying complexity with corresponding costs. Separation of residential property by complexity has been carried out: single-family houses, condominiums and enterprises. The possibility*

of combining the rights of individual and common ownership of objects in the implementation of residential real estate management has been thoroughly investigated. The dependence of the legislative definition of the concepts of real estate and property under consideration on historical and socio-economic circumstances and the need to regulate housing ownership relations in Ukraine has been shown. Taking into account the imperfection of the current legislation and property relations in the management of multi-apartment buildings, the legal and economic feasibility of applying country-specific several legal and managerial structures is justified which provide the needs for the formation of effective co-owners with the implementation of separate or complex rights of possession, disposal and use of various real estate properties, and separate - land, building, premises. The models of relations and property rights in residential real estate has been proposed.

Key words: *real estate, housing, property, rights, management, land, house, apartment.*

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Незалежно від базисних концепцій континентального (римського), англо-саксонського чи перехідних норм права постсоціалістичних країн, законодавство щодо об'єктів нерухомості у кожній країні повинно розвиватися у напрямку його пристосування до цілей, можливостей і потреб ефективного управління матеріальними об'єктами в межах ефективного здійснення правомочностей власників і у відповідності до їхніх індивідуальних і суспільних інтересів.

В умовах набуття житла у результаті приватизації, подальшого зростання тарифів, необхідності здійснення капітальних ремонтів будинків основною проблемою подальшого житлового забезпечення у пострадянських країнах виявилась неспроможність більшості домогосподарств з нижчими доходами та власників і мешканців гірших за

станом будинків утримувати їх та експлуатувати, що створило загрозу передчасного масового руйнування житлового фонду і виникнення у подальшому конституційного обов'язку держави щодо надання нових соціальних помешкань відповідній частині громадян.

Тому удосконалення нормативно-правового регулювання управління зношеними об'єктами житлової нерухомості в умовах України повинно відбуватися, на наш погляд за специфічною концепцією, яка передбачає диференціацію об'єктів (нові - старі; прості – складні), доцільне розщеплення прав власності, спеціалізацію функцій управління і диференціацію джерел фінансування утримання майна. Надмірна уніфікація об'єкта управління у вітчизняному законодавстві – багатоквартирного будинку, незалежно від його віку і стану, застосування моделі «квазікондомініуму» та форми управління - об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – підтверджують неефективність житлової політики у теперішньому вигляді і вимоги суспільства щодо пошуку нових моделей управління житлом.

Таким чином, сучасний етап удосконалення прав власності і розвитку відносин власності у житловій сфері полягає в Україні у зменшенні для вразливої частини населення тягаря витрат на житло і комунальні послуги з урахуванням того, що натепер бувше комунальне житло стало приватним і відповідальність за його стан несуть власники. З іншого боку, необхідно удосконалювати форми, методи і засоби управління будинками взагалі, що стосується і нового житла, організація управління яким має свої особливості. Але проблема для не новозбудованого житла полягає не стільки у вдосконаленні організаційних форм управління будинками, як це відбувається у даний час, скільки у випереджувальному перерозподілі прав власності і деякій трансформації відносин власності таким чином, щоб привести у взаємну відповідність права на житло і обов'язки щодо його утримання, розподіливши їх між користувачем, власником і менеджментом

на засадах, запропонованих нами у загальних рисах у дисертаційній роботі [1].

Це вимагає поглибленого аналізу різних понять, охоплених загальним поняттям об'єкта житлової нерухомості, його структури та співвідношення частин: земельних ділянок, будинків та інших споруд, квартир та інших приміщень, а також складних об'єктів, як кондомініуми і навіть підприємства.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Специфіка управління об'єктами саме житлової нерухомості являє інтерес для багатьох зарубіжних і вітчизняних вчених. Основна увага на пострадянському просторі приділяється проблемам, що виникли у результаті поспішного переходу від домінуючої до 1990-х років комунальної власності на житло до певної моделі кондомініумів (об'єднань співвласників багатоквартирних житлових будинків – ОСББ) без урахування, однак, особливостей, розміру, віку, різниці у стані наявних та нових будинків, відмінностей регіонів, населених пунктів, локалізації будинків у містах, спроможностей власників щодо подальшого житлового самозабезпечення тощо.

Серед публікацій, перш за все, необхідно виділити аналітичні та рекомендаційні видання для різних рівнів управління і різних груп транзитивних країн, підготовлені та профінансовані міжнародними організаціями, наприклад, у російському перекладі [2; 3].

Необхідно відмітити, що рекомендації урядам постсоціалістичних країн щодо приватизації житла у багатоквартирних будинках і перетворення їх у кондомініуми надходили від міжнародних інституцій і західних експертів ще у 1990-х роках. У подальшому ці ж організації стали виказувати стурбованість щодо невдач у житловій політиці таких країн. Зокрема відзначалися наступні дискусійні і не вирішені питання щодо формування і діяльності кондомініумів [3].

1. Чи можливі схожі рішення для різних транзитивних країн? Чи можна використовувати досвід західних країн?
2. Чи повинна держава створити рамкові умови для забезпечення ефективного функціонування кондомініумів?
3. Чи можна забезпечити ефективне функціонування кондомініумів без обов'язковості членства в об'єднаннях (асоціаціях) співвласників?
4. Ураховуючи, що власність у кондомініумах вимагає чіткого визначення не тільки прав, але й обов'язків членів об'єднань (асоціацій) аж до виселення порушників, чи становить незбалансованість прав і обов'язків співвласників загрозу для успішного функціонування кондомініумів як дієвої форми володіння житловою нерухомістю?
5. Поширена наявність фінансово неспроможних власників вимагає рішення або про їхню державну підтримку або про реприватизацію - викуп нерухомості при одночасному гарантуванні мешканцям права довгострокового найму житла. Чи стане реприватизація варіантом знаходження коштів для належної експлуатації, утримання і ремонту будинків?
6. Чи повинні об'єднання (асоціації) співвласників будинків бути неприбутковими організаціями для цілей оподаткування?
7. Яким чином підвищити ефективність існуючих великих комунальних підприємств, що займаються обслуговуванням житлового фонду паралельно з приватними компаніями?
8. Ураховуючи, що успіх або провал інституту кондомініумів в кінцевому підсумку залежить від самих власників, яка інформаційна підготовка потрібна для позитивного результату?

Як спроба надати універсальні рекомендації для постсоціалістичних країн у 2019 році Європейською Економічною Комісією ООН був

оприлюднений документ «Guidelines on the management and ownership of condominium housing» [4].

Рекомендації, що містяться у документі, попри їхню логічну обґрунтованість і практичну націленість для усієї групи постсоціалістичних країн, при глибшому аналізі показують значні відмінності між сутністю кондомініумів у розумінні зарубіжних фахівців і тією спотвореною формою, у якій ця сутність відобразилася законодавством і практикою створення ОСББ, наприклад, в Україні. Це робить необхідним перевести політичну дискусію щодо ніби безсумнівних переваг і безальтернативності ОСББ у площину створення інституційних передумов для ефективного управління нерухомістю типу кондомініумів і можливих меж їхнього поширення на певні об'єкти і суб'єкти, а також можливих альтернатив, крім наявних форм ОСББ.

Аналізуючи наступну групу українських публікацій, присвячених рекомендаціям зі створення ОСББ, наприклад, [5; 6; 7; 8; 9], які підготовлені також за участі міжнародних донорів і консультантів, видно, що такі видання зосереджувались на процедурних, юридичних та організаційних питаннях створення саме суб'єктів - об'єднань співвласників, не заглиблюючись в економічний аналіз можливості, доцільності та ефективності ОСББ для управління житловою нерухомістю у вигляді об'єктів типу кондомініумів. І взагалі, виявилось, що у понятті ОСББ змішувались сутності об'єкта і суб'єкта управління.

Відтак очевидною стала потреба розмежувати наукову проблематику об'єкта і суб'єкта управління житловою нерухомістю з попереднім розглядом саме об'єкта, рівня його складності, чому і присвячена дана робота.

Третя група публікацій об'єднує фундаментальніші європейські та відносно нечисленні наукові роботи вчених Росії та України, направлені на порівняльний критичний аналіз та удосконалення законодавства і методів

управління кондомініумом як об'єктом житлової нерухомості зі спільною власністю, наприклад, [10; 11; 12]. Зазначені та деякі інші роботи вказують на те, що розвинені країни намагаються дотримуватися стрункої і традиційної для них загальної концепції об'єкта нерухомості, що породжує кілька моделей для об'єктів житлової нерухомості і розподілу прав у них між співвласниками, де у рамках кожної моделі можуть існувати несуттєві відмінності між країнами. Не прив'язуючись у цій статті до конкретних країн, ми хочемо показати, що українська модель, навіть на перший погляд, не вписується у жодну концепцію і містить низку внутрішніх протиріч, які заважають ефективному менеджменту житлової нерухомості.

Мета роботи – показати у міжнародному контексті принципові недоліки та протиріччя вітчизняної моделі об'єкта житлової нерухомості типу кондомініуму та відповідного формування прав власності суб'єктів у формі ОСББ, сформулювати методологічні пропозиції щодо усунення виявлених недоліків, а також запропонувати концептуальні положення щодо вибору тієї чи іншої форми об'єкта житлової нерухомості з переліку об'єктів нерухомого майна у цивільному законодавстві, застосування їх до будинків як систем різної складності.

Викладення основного матеріалу. Покажемо для наших подальших міркувань і аргументів є стаття І. Єфіменко, де авторка, визнаючи, з одного боку, що кондомініумом зазвичай визначають єдиний комплекс нерухомого майна, що включає земельну ділянку у встановлених межах і розташований на ній житловий будинок, інші об'єкти нерухомості, у яких окремі частини, призначені для житлових або інших цілей (приміщення) і перебувають у власності окремих осіб, а інші частини (спільне майно) перебувають у їх спільній частковій власності, додає, що кондомініум — це не тільки майно, а насамперед, об'єднання власників (або співвласників) з метою спільного володіння нерухомістю [13, с. 106]. Далі робиться неаргументований висновок, що кондомініум (як організація) у сучасних умовах є найбільш

ефективним способом управління нерухомим майном, який дозволяє розв'язати суперечності, які виникають при присвоєнні різних видів власності на житло.

На наш погляд, у такому твердженні міститься ціла низка прорахунків, поширених у вітчизняному законодавстві, науковій літературі і на практиці.

Кондомініум. По-перше, треба чітко визначити, що кондомініумом може бути лише об'єкт житлової нерухомості, як це наведене на початку посилання [13], а не суб'єкт, яким є об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (кондомініуму). По-друге, наведене визначення кондомініуму та його різномовних аналогів також не є загальновизнаним у законодавстві різних країн і відрізняється за складом об'єкта. По-третє, наявний в Україні деформований вигляд і склад кондомініуму як об'єкта позбавляє його усіх переваг способу спільного управління житловою нерухомістю.

Обґрунтуємо нашу позицію.

Відомо, що латинськи термін «кондомініум» безпосередньо не використовується в українському законодавстві. Цивільний кодекс України до об'єктів права власності у житловій сфері відносить земельну ділянку, житловий будинок, квартиру, а також майновий комплекс – підприємство. Особливий об'єкт - багатоквартирний житловий будинок, за законом, перебуває у спільній сумісній власності власників квартир, а питання власності на земельні ділянки залишається у багатьох випадках невирішеним, особливо на об'єктах старої забудови.

Тобто, вітчизняний кондомініум не обов'язково включає земельну ділянку, основним об'єктом власності є квартира (нежитлове приміщення), а спільна власність є сумісною.

У законодавстві Росії поняття кондомініуму як суб'єкта - об'єднання власників квартир і співвласників будинку і прибудинкової території - було

введене у 1992 році і проіснувало у такому вигляді до 1996 року, після чого, навпаки, стало означати об'єкт - сукупність земельної ділянки, приміщень (включаючи житлові, нежитлові та приміщення загального користування), огорожувальних конструкцій та інженерних комунікацій багатоквартирного житлового будинку або кількох односімейних будинків. Після вступу в силу у 2005 році нового Житлового кодексу поняття кондомініуму зникло з російського законодавства, а стало застосовуватись лише поняття багатоквартирного будинку, який перебуває у *спільній частковій власності власників квартир*.

Вітчизняний і російський законодавець визначили приміщення самостійною річчю, об'єктом права власності. Однак це положення закону суперечить тому, що воно є складовим елементом будівлі - неподільної речі. Одночасне визнання законом будівель неподільними речами, а приміщень - самостійними речами є контраверсійним. Серед науковців точаться відповідні дискусії стосовно поняття об'єкта житлової нерухомості [14; 15; 16; 17; 18].

Можна виділити наступні основні підходи до критики законодавства та їхню аргументацію:

- Багатоквартирний будинок у чинному законодавстві розглядається як сукупність приміщень, які знаходяться в індивідуальній власності осіб, і майна у спільної частковій власності зазначених осіб. Відтак багатоквартирний будинок, як окремий об'єкт, може розглядатися лише як об'єкт капітального будівництва або як об'єкт технічного обліку, але не нерухомості, бо нерухомістю за законом є його частина – приміщення.

- Законодавство справедливо критикується з позиції того, що приміщення є нематеріальною юридичною фікцією об'єкта нерухомості, в результаті матеріальний об'єкт – будинок відходить на другий план, що створює складності управління ним.

- Нерухомістю є земельні ділянки і все те, що міцно пов'язане із землею. Цій ознаці відповідає багатоквартирний будинок, а квартири такого зв'язку не мають. Тому лише багатоквартирний будинок разом із земельною ділянкою повинен розглядатися як єдиний об'єкт нерухомості. Як наслідок, угоди можуть відбуватися тільки з частками у праві спільної власності на неподільний об'єкт нерухомості, а не з окремими частинами цього об'єкта. Допустимою є лише можливість користування приміщеннями.

- Нерухоме майно - це річ, предмет матеріального світу, який призначений задовольняти певні потреби і який може бути у власності одного або багатьох суб'єктів. Майнові ж права нерухомими бути не можуть ні за своєю природою, ні в силу вказівки закону.

Подібна дискусія відбувається і серед німецьких науковців стосовно власності на квартиру, будинок і земельну ділянку, дещо протирічливо визначених у тамтешньому законодавстві. Згідно закону, спільна власність на земельну ділянку (включно з будівлею) може бути обмежена угодою її учасників таким чином, що кожному учаснику надається індивідуальне право власності на певне житлове приміщення (квартиру) або на певні нежитлові приміщення в будівлі, яка споруджена на цій земельній ділянці. Права на частку у спільній частковій власності поширюються на право індивідуальної власності. З цього випливає, що більш важливою є частка в праві; юридично власність на квартиру нерозривно пов'язана з часткою в праві; права щодо частки поширюються також на квартиру.

Таким чином, точка зору, згідно з якою предметом житлової власності є самостійна річ (квартира), який відповідає частка у праві спільної часткової власності на земельну ділянку, в німецькій літературі не поширена хоча деякі цивілісти, навпаки, вважають головною річчю саме квартиру, якій відповідає частка в праві власності на земельну ділянку і будівлю як істотна складова частина [11].

Цікавою моделлю є визнання багатоквартирного будинку (житлового комплексу) нерухомістю - майновим комплексом, як сукупністю нерухомого та рухомого майна, об'єднаного спільним призначенням, технологічним процесом використання та єдністю об'єкта права. При такому новітньому підході єдиним призначенням багатоквартирного будинку виступає його використання в якості комфортного та безпечного місця проживання, що забезпечується відповідними технічними системами, прибудинковою територією тощо. Однак обов'язковою умовою участі в обороті у вигляді єдиного нерухомого комплексу, виходячи з теперішнього стану, є добровільна реєстрація права власності на сукупність зазначених об'єктів - квартир як одну нерухому річ у державному реєстрі прав на нерухоме майно, що робить такий підхід проблематичним у здійсненні.

В. Пожидаєв у статті [14] визначає особливе поняття житлового майнового комплексу та аргументує його переваги.

Житловий майновий комплекс - це комплекс, до складу якого входять об'єкти нерухомого та рухомого майна, які знаходяться на єдиній земельній ділянці, технологічно беруть участь у процесі використання житлових приміщень, надання комунальних послуг, послуг з утримання та ремонту житлових приміщень з єдиною метою - забезпечувати сприятливі та безпечні умови проживання мешканців. Відтак житловий майновий комплекс повинен мати: опис земельної ділянки, на якій він розташований і яка включена до його складу (в даний час земельна ділянка може бути включена до складу спільного майна власників приміщень при введенні об'єкта в експлуатацію, а може перебувати у комунальній власності під колишніми державними і комунальними будинками); автоматичну реєстрацію з моменту введення об'єкта в експлуатацію, а не за бажанням власника; опис мінімального переліку речей і їхнього призначення, які входять до його складу;

Українським Законодавством використовуються поняття «єдиний майновий комплекс» і «цілісний майновий комплекс».

Згідно з Цивільним кодексом України [19] єдиний майновий комплекс є складною річчю (нерухомим майном) до складу якої, зокрема, входять інші нерухомі речі, речові права на які підлягають державній реєстрації. У зв'язку з цим, при проведенні державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, подаються документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності щодо кожного об'єкта нерухомого майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу.

Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» цілісним майновим комплексом визначає об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарювання [20].

Таким чином, можна виділити такі основні характеристики єдиного майнового комплексу: взаємопов'язаність майна єдиним призначенням; використання для здійснення підприємницької діяльності; поширення на єдиний майновий комплекс режиму нерухомої речі. Це відкриває перспективи розгляду *нової моделі об'єкта житлової нерухомості – підприємства* і відповідного суб'єкта управління, відмінного від ОСББ.

Хочемо звернути увагу на генезис об'єкта у різних концепціях: від вимог щодо його єдності, подальшої диференціації і розщеплення прав власності, викликаних об'єктивними фінансово-управлінськими причинами, і знову до розгляду його як комплексу, але внутрішньо складнішого. Тобто, генезис «від складного до простого» на початку

пояснювався необхідністю полегшення придбання і будівництва міського житла для менш платоспроможних громадян, а генезис «від простого до складного» став відповідати ускладненню житлових будинків як високотехнологічних і багатонаселених об'єктів, що потребувало удосконалення професійного управління.

Це приводить нас до висновку про доцільність застосування різних моделей власності до різних за складністю об'єктів житлової нерухомості: перша (єдиний об'єкт з неорганізованими співвласниками) – для простіших малоповерхових, друга (традиційний кондомініум) - для більш складних і третя (підприємство) – для ще складніших житлових комплексів.

Порівнюючи різні концепції об'єкта житлової нерухомості потрібно звернутися до моделей, поширених у розвинених країнах, фундаментально досліджених Ван дар Мерве [10]. Опис різних форм кондомініумів та методів їхньої реєстрації у країнах: Австрії, Бельгії, Фінляндії, Франції, Німеччині, Норвегії, Польщі, Словенії, Швеції і Швейцарії - наведений у доповіді фінських дослідниць Х. Фалькенбах та К. Нууї [21]; об'єти кондомініуму та відповідальність співвласників кондомініума за утримання та капітальний ремонт спільного майна описана у статті М. Луянена [22]; порівняльний аналіз спільної часткової власності та формування часток співвласників здійснений групою фахівців-представників різних країн: Данії, Німеччини, Південно-Африканської Республіки, Швеції, Швейцарії, Нідерландів і Туреччини і опублікований у науковій доповіді [23]; права і відносини співвласників щодо визначення приміщень їхніх квартир проаналізовані Ван дер Мерве у роботі [24]. Особлива концепція 3D об'єкта прав власності представлена у дисертації шведської дослідниці Дж. Паульссон [25].

На основі цих публікацій вирізнемо імперативи ідентифікації об'єктів житлової нерухомості і прав власників і покажемо вади вітчизняної моделі

формування ОСББ без необхідного і достатнього для управління опису самого об'єкта.

Фахівці розглядають два основні підходи до формування об'єкта спільної власності на житлову нерухомість типу кондомініуму. Дуалістичний підхід має місце, коли об'єкт формується з двох матеріальних частин: об'єкта індивідуальної власності – квартири (іншого приміщення) і об'єкта спільної власності у вигляді земельної ділянки та загальних технічних і просторових елементів будівлі. Власність у цьому випадку ґрунтується або на визнанні квартири квазінерухомістю (нерухомістю за законом) і головною річчю, а земельної ділянки і будинку – у спільній власності – приналежністю; або навпаки, спільної часткової власності на земельну ділянку з будинком та у її складі квартири (приміщення) як індивідуальної власності.

Унітарний підхід формує спільну власність на земельну ділянку і будівлю у цілому, що включає постійне нематеріальне право співвласника користуватися квартирою, визначеною відповідно до його частки. Цей підхід відповідає концепції єдиного об'єкта нерухомості, який формується, однак, на основі розподілених між суб'єктами (співвласниками) прав власності і прав користування, не однакових щодо квартири та інших площ та приміщень і конструктивних частин об'єкта.

На доповнення, фахівці розглядають моделі прямого і опосередкованого володіння, залежно від того, чи нерухомість або права на нерухомість належать власнику безпосередньо, чи опосередковано через юридичну особу, якій належить нерухомість, а права чи частка належать суб'єкту. Пряме володіння стосується здебільшого дуалістичної моделі, а опосередковане – унітарної. Необхідно зазначити, що опосередковане володіння робить об'єкт для власника нематеріальним і таким, що за законодавством, залежно від країн, може відноситись і до рухомих речей.

В усіх розглянутих моделях фігурує спільна власність, для визначення присутності якої і застосовують поширене поняття кондомініум (Condominium) або менш поширене - Комонхолд (Comonhold), які описують розподіл правомочностей співвласників щодо простору і матеріальних частин об'єкта нерухомості.

Управлінська концепція об'єкта нерухомості з правами спільної власності – кондомініуму, поширена у ряді країн, складається з прав власності та права (обов'язку) членства у формальному або неформальному об'єднанні власників (співвласників).

Окрім такого визначення, при детальнішому аналізі можна помітити, що кондомініум як об'єкт прав спільної власності може стосуватися: вузької частини - лише частки спільної власності, якою може бути все, що не є в індивідуальній власності; ширшої частини - сукупності майна унітарного об'єкта, права на яке розподілені між співвласниками опосередковано через юридичну особу. Тобто, можливі, наприклад, твердження про придбання квартири з кондомініумом, квартири у складі кондомініуму, прав на частину кондомініуму і навіть квартири як кондомініуму.

В умовах України підлягає критичному аналізу не повністю сформований дуалістичний підхід і недосконале (непідтверджене документами) визначення у ньому частки спільної власності, що не дозволяє здійснювати ефективно і прозоре управління.

Частки. Так, частки співвласників у спільній власності визначають як їхні здійснені інвестиції у придбання об'єкта і наступні внески у загальні витрати з утримання та ремонту власного та спільного майна, частку у можливому загальному доході, а також квоту кожного власника при прийнятті управлінських рішень. Частка спільної власності може використовуватись також при розподілі компенсації, отриманої у разі експропріації майна або при поділі страхових та інших виплат при пошкодженні чи знищенні застрахованої будівлі. Визначення частки у

спільній власності необхідне і при припиненні діяльності кондомініуму і прийнятті подальших рішень, наприклад, у випадку нового будівництва на земельній ділянці.

Зазначене вимагає розробки і наявності у нормативних актах чітких визначень і фіксації часток власності, документальних джерел і методів їхнього обчислення, прийнятих процедур коригування переходу. Законодавство і підзаконні акти в Україні вимає відповідного удосконалення.

Розповсюдженими підходами до визначення частки співвласника є: відношення площі квартири (приміщення) до площі усього будинку або його загальних приміщень спільного використання, що поширюється і на земельну ділянку; відносна вартість індивідуальної частини приміщень у вартості загального об'єкта, можливо, разом із земельною ділянкою; комбінації площі та вартості. Можуть бути враховані для коригування частки інші фактори, які показують рівень використання співвласниками загальних площ будинку чи земельної ділянки.

Оцінка частки за площею забезпечує певну визначеність, будучи відносно простою у розрахунках, і дозволяє на цій основі організувати демократичне представництво в управлінні спільною власністю та розподіл спільних витрат і доходів. Для цього на об'єкті має бути у наявності необхідна технічна та інша документація.

Натомість, вартісна оцінка часток, з одного боку, будучи складнішою і мінливою, з іншого боку, має перевагу в тому, що може відображати й уособлювати інвестиції співвласника, які можуть бути ним збільшені і при зростанні вартості нерухомості призводити до відповідного доходу. Відносні переваги критерію площі або вартості досі залишаються відкритими для дискусії серед зарубіжних фахівців, будучи зовсім не дослідженими в умовах України.

Таким чином, для ідентифікації об'єкта нерухомості спільної власності та його як об'єкта управління співвласниками повинні бути визначені: типи приміщень (житлові, нежитлові), їхні площі у загальній площі будинку, зовнішній площі ділянки, вартість придбання об'єктів нерухомості як часток та їхні актуальні ринкові ціни); методи вимірювання та оцінювання приміщень та їхньої вартості для різних типів (житлових, комерційних тощо); ролі зацікавлених сторін (власників, забудовників, держави) у визначенні і фіксації часток; інвестиції; взаємозв'язок між частками власності та голосами в управлінні спільною власністю, а також умови зміни або переходу часток власності.

У вітчизняній практиці нагальними задачами є і упорядкування вартісних оцінок: витрат і доходів забудовника, внесків покупців квартир тощо.

Залежно від конкретної країни, операції з паями у житлових кооперативах чи частками в об'єднаннях (асоціаціях) можуть бути порівняні з операціями з нерухомістю або рухомим майном. Наприклад, у шведській моделі частка власності вважається рухомим майном. У фінській моделі форма власності на квартиру через житлову компанію є опосередкованою, тобто об'єктом власності є акції, а не нерухоме майно. Акції вважаються рухомим майном, і тому формальних вимог щодо відповідних угод немає, як це відбувається при операціях з нерухомим майном. У Норвегії, навпаки, законодавство про операції з нерухомим майном застосовується також і до часток у житлових кооперативах.

Новацією у формуванні об'єкта нерухомості є 3D модель, яка вимагає окремого розгляду, особливо у зв'язку з перспективою впровадження будівельного інформаційного моделювання (Building Information Modeling - BIM).

Висновки і перспективи подальших розвідок. У вітчизняному законодавстві багатоквартирний будинок розглядається як сукупність

приміщень, які знаходяться у приватній власності осіб, і загального майна у спільній сумісній (у Росії – спільній частковій) власності зазначених осіб. Більшість науковців, однак, схиляються до того, що об'єктом права (спільної) власності має вважатися будівля (земельна ділянка з будівлею) в цілому.

Поняття частини подільної будівлі не тотожне поняттю приміщення, яке не має властивостей речі, а являє собою просторовий нематеріальний об'єкт усередині будівлі, обмежений стінами, перекриттями та іншими огорожувальними конструкціями. Тому, за вітчизняним законодавством, проблематичним є віднесення приміщень як нематеріальних об'єктів до нерухомості і об'єкта власності, натомість приміщення може перебувати тільки у користуванні співвласника будівлі.

У міжнародній практиці до об'єкта житлової нерухомості спільної власності застосовується поняття кондомініуму. Це поняття не є однозначним і може стосуватися як лише спільної частини майна, індивідуальної та спільної часток, єдиної частки. Однак воно не може стосуватись організації суб'єкта управління як об'єднання власників квартир чи співвласників будинків.

Управління кондомініумом здійснюється безпосередньо співвласниками або у різних організаційно-правових формах. Найбільш поширеною формою кондомініуму є його дуалістична модель з прямою спільною власністю. У цій моделі суб'єкт є співвласником класичного матеріального об'єкта нерухомості, тобто ділянки та будівлі з індивідуальною власністю на приміщення (квартиру). Це має певні наслідки щодо процедури реєстрації порівняно з прямою власністю на нерухомість. Так, право на визначену одиницю нерухомості у вигляді приміщення, як правило, реєструється як окремий об'єкти нерухомості. Інший підхід полягає у відображенні загального об'єкта нерухомості у земельному реєстрі та реєстрації його поділу як підрозділів.

В об'єднаннях (асоціаціях) співвласників можливе і зворотнє, основним об'єктом виступає приміщення (квартира), а приналежністю - права спільної часткової власності на земельну ділянку і будинок. У кооперативах отримання частки (пая) у власності на об'єкт надає учаснику право користування певним приміщенням у ньому (квартирою). При вступі в організацію учасники сплачують внесок, крім того, здійснюють регулярну плату за утримання та ремонт майна.

У деяких країнах поширеною є унітарна модель з опосередкованою власністю, коли користування ділянкою, будинком і квартирою набувається опосередковано через частку у житловій компанії. Тут об'єктом власності іноді вважають рухоме майно, якщо до нерухомого майна законодавством не віднесені права. Урахування цих особливостей є важливим не тільки для управління будинками, але й для оподаткування, кредитування під заставу і залучення інвестиції у житлову нерухомість, що має бути проаналізоване на рахунок застосування в Україні.

До нерухомості належать і підприємства як майнові комплекси, представлені в сукупності наступних складових: ділянок землі; будівель та споруд; обладнання та інвентарю; продукції і сировини; різних прав (оренди, товарних знаків, фірмового найменування, які індивідуалізують підприємство і його продукцію, товари, роботи і послуги); інформації; нематеріальних благ; результатів інтелектуальної діяльності. Поняття підприємства може бути застосоване до складних об'єктів житлової нерухомості, житлових комплексів, що являє собою цікавий об'єкт подальших досліджень.

Література

1. Щербина А.А. Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів: автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.04. Харків, 2019. 21 с.

2. Установочный документ No 10: жилищная политика // Подготовительный комитет Конференции Организации Объединенных Наций по жилью и устойчивому городскому развитию (Хабитат III). Третья сессия. Сурабая, Индонезия, 25–27 июля 2016 года. 90 с. URL: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Policy-Paper-10-Русский.pdf>.
3. Руководство по вопросам жилищных кондоминиумов в странах с переходной экономикой // Европейская экономическая комиссия. Женева, 2003. 147 с. URL: https://www.unecsc.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/condo_mgt.r.pdf.
4. Guidelines on the management and ownership of condominium housing. UNECE. 2019. 104 p. URL: https://www.unecsc.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Condo_Guidelines_ECE_HBP_198_en.pdf
5. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Київ: Інститут місцевого розвитку, 2007. 288 с. URL: <https://osbb-online.com/Uploads/Library/94dc0e75-8404-4f51-8e0f-0c9a75c938ca.pdf>
6. Посібник із створення та розвитку ОСББ. Від першої цеглинки до сталого розвитку. Київ: ЄС/ПРООН, 2017. 55 с. [https://www.undp.org/content/dam/ukraine/docs/DG/CBA-III/OSBB-manual/19. Посібник із створення та розвитку ОСББ.pdf](https://www.undp.org/content/dam/ukraine/docs/DG/CBA-III/OSBB-manual/19.Посібник_із_створення_та_розвитку_ОСББ.pdf).
7. Довідник ОСББ. Київ: Представництво IFC, 2016. 65 с.
8. Створення та початок діяльності ОСББ. Посібник. За ред. Д. Левицького. Київ: ПРООН, 2019. 146 с.
9. Посібники для голів правлінь ОСББ, матеріали для споживачів комунальних послуг, методична література. ОСББ–online. Інформаційно-довідкова система. URL: <https://osbb-online.com/>

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. Глинщикова Т. В. Право общей собственности на здания : автореф. дис.... канд. юр. наук. 12.00.03. Краснодар, 2004. 30 с.
12. Зарубіжний досвід правового регулювання питань управління багатоквартирним будинком: можливості застосування в Україні // Аналітична записка. НІСД. 20.05.2013. URL: <https://niss.gov.ua/en/node/2901>.
13. Єфіменко І. А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом // Вісник Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого. № 3/2010. С. 105-110. URL: http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/3525/1/Yefimenko_104.pdf.
14. Пожидаев В.Е. Многоквартирный дом как объект права собственности: основные подходы и проблемы правового статуса // Право и политика. 2018. № 8. С. 140-145. URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=27214.
15. Киселев С.В. Земля и строение как единый объект недвижимости (на примере европейских стран) // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2001. № 1(6); <http://dpr.ru/index.htm>.
16. Баранова Е.А. Оборот недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 65.
17. Розновська С.Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна / С.Б. Розновська // Часопис Київського університету права. 2009. № 2. С. 276-280.

18. Шлотгауер М.А. О правовом регулировании оборота жилой недвижимости за рубежом // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2007. № 4 (13). С. 87–92.
19. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Редакція від 28.04.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
20. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п>.
21. Falkenbach, Heidi; Nuuja, Katri. Flat Ownership and registration in Europe, an overview // The XXX FIG General Assembly and Working Week 2007 in Hong Kong SAR China, 13-17 May 2007. Hong Kong : International Federation of Surveyors / Hong Kong Institute of Surveyors, 2007. 13 с.
22. Martti Lujanen. Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks // International Journal of Law in the Built Environment Vol. 2 No. 2, 2010. PP. 178-197.
23. 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. PP. 217-242. URL: http://www.gdmc.nl/3DCadastres/workshop2018/programme/Workshop2018_12.pdf.
24. Van der Merwe, C. (2002). 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, 31(1). PP. 101-138.

25. Jenny Paulsson. 3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience Doctoral Thesis in Real Estate Planning Stockholm, Sweden, 2007. 351 p. URL: https://www.researchgate.net/publication/267401265_3D_Property_Rights_-_An_Analysis_of_Key_Factors_Based_on_International_Experience.

References

1. Shherbyna A.A. Balansova modelj rozvytku rynku zhytlovo-komunaljnykh poslugh z urakhuvannjam platospromozhnosti spozhyvachiv : avtoref. dys. ... kand. ekon. nauk : 08.00.04. Kharkiv, 2019. 21 s.
2. Ustanovochный dokument No 10: zhylyshhnaja polytyka. Podghotovytelnyj komytet Konferencyy Orghanyzacyy Ob'edynennykh Nacyj po zhylyju y ustojchivomu ghorodskomu razvytyju (Khabytat III). Tretija sessyja. Surabaja, Yndonezyja, 25–27 yjulja 2016 ghoda. 90 s. URL: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Policy-Paper-10-Russkyj.pdf>.
3. Rukovodstvo po voprsam zhylyshhnykh kondomynumov v stranakh s perekhodnoj ekonomykoj. Evropejskaja ekonomycheskaja komysyja. Zheneva, 2003. 147 s. URL: https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/condo_mgt.r.pdf.
4. Guidelines on the management and ownership of condominium housing. UNECE. 2019. 104 p. URL: https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Condo_Guidelines_ECE_HBP_198_en.pdf
5. Stvorennja ta dijajnistj ob'jednannja spivlasnykiv baghatokvartyrnogho budynku: Praktychnyj posibnyk / Kyjiv: Instytut miscevogho rozvytku, 2007. 288 s. URL: <https://osbb-online.com/Uploads/Library/94dc0e75-8404-4f51-8e0f-0c9a75c938ca.pdf>

6. Posibnyk iz stvorennja ta rozvytku OSBB. Vid pershoji ceghlynky do stalogho rozvytku. Kyjiv: JeS/PROON, 2017. 55 s.
<https://www.undp.org/content/dam/ukraine/docs/DG/CBA-III/OSBB-manual/19.Posibnyk iz stvorennja ta rozvytku OSBB.pdf>.
7. Dovidnyk OSBB. Kyjiv: Predstavnytvo IFC, 2016. 65 s.
8. Stvorennja ta pochatok dijajnosti OSBB. Posibnyk. Za red. D. Levycjkogho. Kyjiv: PROON, 2019. 146 s.
9. Posibnyky dlja gholiv pravlinj OSBB, materialy dlja spozhyvachiv komunaljnykh poslugh, metodychna literatura. OSBB—online. Informacijno-dovidkova systema. URL: <https://osbb-online.com/>
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. Ghlynshhykova T. V. Pravo obshhej sobstvennosti na zdanyja : avtoref. dys.... kand. jur. nauk. 12.00.03. Krasnodar, 2004. 30 s.
12. Zarubizhnyj dosvid pravovogho reghuljuvannja pytanj upravlinnja baghatokvartyrnym budynkom: mozhlyvosti zastosuvannja v Ukrajinii. Analitychna zapyska. NISD. 20.05.2013. URL: <https://niss.gov.ua/en/node/2901>.
13. Jefimenko I. A. Kondominium jak sub'jekt samostijnogho upravlinnja zhytlom. Visnyk Nacionaljnoji jurydychnoji akademiji Ukrainy imeni Jaroslava Mudrogho. # 3/2010. S. 105-110. URL: http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/3525/1/Yefimenko_104.pdf.
14. Pozhydaev V.E. Mnoghokvartyrnyj dom kak obekt prava sobstvennosti: osnovnye podkhody y problemy pravovogho statusa // Pravo y polytyka. 2018. # 8. S. 140-145. URL: https://nbpublish.com/library_read_article.php?id=27214

15. Kyselev S.V. Zemlja y stroenye kak edynyj ob'ekt nedvyzhymosty (na prymerе evropejskыkh stran) // Nedvyzhymostj y ynvestytsy. Pravovoe rehulyrovanye. 2001. # 1(6); <http://dpr.ru/index.htm>.
16. Baranova E.A. Oborot nedvyzhymosty v rossyjskom y ghermanskom prave: sravnyteljnoe yssledovanye: Dys. ... kand. juryd. nauk. M., 2005. S. 65.
17. Roznovsjka S.B. Zarubizhnyj dosvid shhodo pravovogho rezhymu zemelnoji diljanky i roztashovanogho na nij nerukhomogho majna / S.B. Roznovsjka // Chasopys Kyjivsjkogho universytetu prava. 2009. # 2. S. 276-280.
18. Shlotghaujer M.A. O pravovom rehulyrovanny oborota zhyloj nedvyzhymosty za rubezhom // Vestnyk Omskogho unyversyteta. Seryja «Pravo». 2007. # 4 (13). S. 87–92.
19. Cyviljnyj kodeks Ukrajinы vid 16.01.2003 # 435-IV. Redakcija vid 28.04.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
20. Nacionaljnyj standart #1 «Zaghaljni zasady ocinky majna i majnovыkh prav», zatverdzhenyj postanovoju Kabinetu Ministriv Ukrajinы vid 10.09.2003r. #1440). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-p>.
21. Falkenbach, Heidi; Nuuja, Katri. Flat Ownership and registration in Europe, an overview // The XXX FIG General Assembly and Working Week 2007 in Hong Kong SAR China, 13-17 May 2007. Hong Kong: International Federation of Surveyors / Hong Kong Institute of Surveyors, 2007. 13 s.
22. Martti Lujanen. Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks // International Journal of Law in the Built Environment Vol. 2 No. 2, 2010. PP. 178-197.
23. 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. PP. 217-242. URL: http://www.gdmc.nl/3DCadastres/workshop2018/programme/Workshop2018_12.pdf.
24. Van der Merwe, C. (2002). 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. 31(1). PP. 101-138.
25. Jenny Paulsson. 3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience Doctoral Thesis in Real Estate Planning Stockholm, Sweden 2007 351 p. URL: https://www.researchgate.net/publication/267401265_3D_Property_Rights_-_An_Analysis_of_Key_Factors_Based_on_International_Experience.