

обмежень правомочностей власника житлового приміщення, крім названих вище, цивільне законодавство не передбачає. У зв'язку з цим слід зауважити, що визнання житлових приміщень об'єктами абсолютного права власності актуалізує низку питань, пов'язаних зі встановленням особливого правового режиму їх експлуатації.

Насправді рішення власника житлової квартири не стежити за нею чи здійснювати користування нею на шкоду правам та інтересам сусідів може спричинити для них істотну шкоду. В свою чергу така поведінка може призвести до падіння ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості, в тому числі, які розташовуються по сусідству з об'єктом, за яким порушуються правила його експлуатації. Разом із тим кожен правовласник на житлове приміщення хоче, щоб це благо мало певну ціну. Адже, визнавши квартиру нерухомим об'єктом, правопорядок визнає виключне право на цей унікальний об'єкт.

В той же час правовласники житлових приміщень навряд чи погодяться з тим, що такі права є настільки «безцінним скарбом», що його не можна визнати об'єктом цивільного обороту. З іншого боку навряд чи можна визнати справедливим, в тому числі, виходячи із високих ризиків для тих, хто є сусідами з недобросовісним правовласником житлового приміщення, стан справ, при якому розподіл аналізованих прав буде підкорятися ідеї механізму ринкового розподілу таких прав.

Зазначену проблему навряд чи можна вирішити за рахунок збільшення витрат, пов'язаних із придбанням квартирних прав. У всякому разі така пропозиція знайде своїх опонентів в тому, що «здатність багатих запропонувати більш високу ціну, ніж менш заможні, призведе до того, що звичайний ринок стає неприйнятним, що зменшує корисність, а тому є «витратним» для багатьох людей» [4, с. 52–53]. Зазначені особливості прав на житлові приміщення дозволяють віднести їх до так званих «мериторних благ» (*merit goods*), тобто благ, відповідних гідним потребам.

Розгляд комплексу питань, пов'язаних із квартирними правами, зберігається на пострадянському просторі, в тому числі в Україні, і є галузевим розподілом права і дією радянського житлового законодавства, що залишився від епохи, яка давно канула в Лету. Зокрема, йдеться про Житловий кодекс Української РСР [5], який зберігає свою юридичну силу, в якому декларується, що, «втілюючи в життя ленінські ідеї побудови комуністичного суспільства і здійснюючи

курс на підвищення матеріального та культурного рівня життя народу, Радянська держава послідовно реалізує розроблену Комуністичною партією програму житлового будівництва», а також що «високі темпи розвитку державного і громадського фонду на основі державних планів, заходи, яких вживає держава по сприянню кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, створюють необхідні умови для забезпечення гарантованого Конституцією СРСР і Конституцією Української РСР права громадян на житло».

На підставі наведених вище декларацій і аналізу нормативного матеріалу зазначеного джерела права, автори, які займаються дослідженням питань «житлового права», визначають «квартирні права» в контексті так званої комплексної галузі права, що поєднує норми кількох галузей законодавства, вважаючи, що це «відповідає сучасному стану законодавства та правозастосовчої практики, оскільки при регулюванні житлових відносин використовуються різні методи правового регулювання» [6, с. 8].

Не ставлячи за мету вирішити всі питання, пов'язані з «квартирними правами» в рамках спекулятивного підходу, що обґрунтовує галузевий розподіл права в його ортодоксальному розумінні, вкажу лише таке: галузева систематизація правового матеріалу відбувалася в конкретних історичних умовах, була зумовлена певними політико-правовими чинниками і виходила з певного методологічного твердження про те, що сукупність правових норм регулює охоплену предметною єдністю групу суспільних відносин [7, с. 35]. Виходячи з такого підходу, житлове право можна було б віднести до так званих «комплексних галузей права», оскільки його складники *prima facie* належать і до адміністративного, і до цивільного права, тоді як квартирні права варто було б віднести до предмета цивільного права.

Проте не можна не помітити, що галузева система організації правового матеріалу насправді є системоподібною і в дійсності є лапідарністю. Вона розглядається як завершена, а в силу цього неминує логічно порочною. Вся сукупність правових засобів і методів в ній ґрунтується на спрямованому впливі єдиної державної волі, точніше на основі догмату про непогрішимість законодавця.

Названа системоподібна організація правового матеріалу, виконана в дусі «встановленої гармонії», не може пояснити, чому в ній з'являються суперечності в правових нормах, виявляються так звані нерегульовані ділянки суспільних

відносин, чому рішення юрисдикційних органів не можуть бути дедуційовані з правовими нормами. Загалом преференціальну побудову правового матеріалу, при якому норма права визнається відповідною правовідносиною, яке вона ж і регулює, слід визнати незадовільною.

Насправді право на житло як одне з основних прав людини безпосередньо закріплено в ст. 47 Конституції України [9], згідно з якою: 1) кожен має право на житло; 2) держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду; 3) громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону; 4) ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

У зв'язку з цим чи слід, виходячи з доктрини конституціоналізму, один із рівнів якої передбачає «конституційне регулювання відповідних соціальних явищ і процесів» [10, с. 35], розглядати право на житло як конституційне право, і як в такому випадку з цим підходом буде поєднуватися правовий матеріал житлового права в контексті віднесення останнього до права цивільного Яким чином право на житло, що визнається і гарантується правопорядком, зокрема право власності на квартири, має корелюватися з доктринальним поглядом на право власності, що визнає його абсолютним правом? Ці питання і багато інших, пов'язані з ними, вимагають свого розгляду в контексті процесу реновації цивільного законодавства.

Метою статті є розгляд відомих в зарубіжних правових системах конструкцій майнових прав, пов'язаних із житловими приміщеннями, визначеними об'єктами прав, в тому числі й права власності, й порівняння їх із ситуацією в українському законодавстві.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Для мети статті та для подальшого розгляду вказаної проблематики пропонується використовувати відповідно до майнових комплексів, в яких вибудовуються відносини між власниками земельних ділянок, власниками обмежених речових прав на такі ділянки, власниками на ізолювані приміщення і частини об'єктів загального призначення, термін «кондомініум». Тоді як до прав на житлові та нежитлові приміщення – термін «поверхова власність», а для прав на житлові

приміщення прийнятними можуть бути визнані терміни «квартирні права» або «житлова власність».

Зауважу, що проблема пошуку прийнятної юридичної конструкції ускладнюється тим, що римське право, яке до недавнього часу слугувало для європейської традиції права одним із основних джерел правових ідей, категорично заперечувало можливість встановлення поверхової власності [11, с. 160]. В силу принципу *superficies solo cedit* все, що зведено на земельній ділянці, в тому числі будівля, споруда або інша будівля, поглиналося правом власності того, кому належала відповідна земельна ділянка (*quod solo idaedificatur solo cedi*). Таким чином, юридичний розділ будівлі по горизонталі, на поверхи однієї й тієї ж будівлі без права на земельну ділянку, на якій вона розташовувалася, визнавався юридично неможливим.

Власник поверхні земельної ділянки ставав власником також і всього того, що було на ній побудовано, причому без обмеження по висоті. Оскільки будівля не відповідала ознакам окремої речі, жодна з її частин, включно з ізолюваними приміщеннями, не могла виступати в якості самостійного об'єкта прав. Проте на пізніх етапах римське право допускало існування *'insula'* – дохідних будинків в кілька поверхів або комплексів таких будинків, в яких проживали незаможні родини [12, с. 154]. Симбіоз технічної конструкції прибуткового будинку з юридичною конструкцією спільної власності (*condominium*) став прототипом для сучасних моделей поверхової власності та квартирних прав.

Однак з посиленням процесу урбанізації, ускладненням відносин між особами, які мають різні права на об'єкти, об'єднані спільним призначенням, підвищення вартості земельних ділянок в урбанізованих центрах, підвищення вимог до встановлених стандартів житлових приміщень, відповідні юрисдикції змушені були визнати поверхову власність юридично можливою, а квартирні права – особливою категорією прав, що забезпечують задоволення юридичних (як об'єкт обороту) і соціальних (як місце проживання) потреб людини.

В результаті спочатку закріпилося уявлення про те, що право власності на житлові приміщення в багатоповерхових будинках є спільною власністю. Надалі таке уявлення піддалося модифікації: характер і обсяг прав, що належать власникам житлових приміщень зростав (характер прав власників квартир досягав за обсягом абсолютного права власності), однак це не при-

звело до вирішення питання про право власності на земельну ділянку, і тим більше не вирішило питань, пов'язаних із сумісними правами та обов'язками, які виникають у співвласників приміщень загального призначення.

Ситуація в Україні ускладнюється також тим, що правопорядок, який діяв до проголошення незалежності держави, не проводив чіткого розмежування щодо правового режиму рухомих і нерухомих речей (саме визначення нерухомості в радянському законодавстві відсутнє, оскільки повноцінним власником всіх речей визнавалася радянська держава), у примітці до ст. 21 ЦК Радянської України 1922 року зазначалося: «З відміною приватної власності на землю поділ майна на рухоме і нерухоме відмінюється» [3, с. 315]. З моменту проголошення суверенітету і незалежності держави, вирішуючи певні політико-правові завдання, задані процесом роздержавлення (в тому числі приватизації) об'єктів державної власності, правопорядок визначив долю ізольованих приміщень, насамперед житлових, у повне вилучення принципу *superficies solo cedit*, поширивши на названі об'єкти режим абсолютного правового панування – права власності.

Зауважу, що, виходячи з буквального тлумачення чинного цивільного законодавства України, ізольовані приміщення, в тому числі і квартири, під визначення нерухомих речей не підпадають. Відповідно до ч. 1 ст. 181 ЦК до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Квартири, а також інші ізольовані приміщення, розташовуються не на земельній ділянці, але є складовими частинами будівлі – багатоквартирного будинку. Фізичне переміщення окремих квартир і поверхів з урахуванням рівня сучасних технологій цілком можливе.

Звернувши увагу на нерозривний зв'язок об'єкта прав із земельною ділянкою, на якій він розташований, слід розуміти, що йдеться зовсім не про фізичний, а про міцний юридичний зв'язок, який утворює конструктивну єдність поверхової власності та квартирних прав. При цьому визнання рівних за обсягом прав одночасно на ізольовані приміщення і на будівлю (багатоквартирний будинок) загалом виключається, інакше це означало б можливість здійснення розпорядчих актів щодо будівлі однією особою при збереженні права власності на розташовані в ньому ізольовані приміщення за іншими особами, що

було б очевидним нонсенсом. Визнання будівлі об'єктом спільної часткової власності виключає право абсолютної власності на ізольовані приміщення – в кожного з власників таких приміщень у цьому випадку було б тільки право користування відповідним приміщенням.

Загалом у континентальному (романо-германському) праві, до якого наближається за основними параметрами право сучасної України, склалося два основних підходи щодо конструкцій поверхової власності та квартирних (житлових) прав. Принципова відмінність між ними полягає у визнанні або невизнанні за особою права власності на ізольоване приміщення. Зауважу, що у зв'язку з цим, навіть якщо той чи інший правопорядок передбачає конструкції поверхової власності, то тут не йдеться про визнання абсолютного панування особи над річчю – ізольованим приміщенням. Право поверхової власності очевидно не може «здійснюватися відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб» (ч. 1 ст. 316 ЦК) в тому ж обсязі, що і стосовно інших речей.

Перехід до одноосібної приватної власності, викликаний процесом приватизації житлового фонду в Україні, з точки зору конфліктного складника щодо прав осіб, які мають інтерес у поверховій власності, беручи до уваги особливості функціонування багатопверхових будинків як майнових комплексів, обмеженого терміну їх експлуатації, був явно непродуманим. Загалом же світовий досвід демонструє, що поверхова і насамперед житлова власність – це безпосередньо часткова власність, яка розвинулася в право *sui generis*. Область індивідуальної власності в запропонованих конструкціях прав надається тільки в рамках часткової власності на земельну ділянку і саму будівлю.

Отже, перша модель, яка передбачає закріплення ізольованого приміщення (квартири) на праві власності, неминуче призводить до необхідності провести редукцію як права власності на ізольоване жилає приміщення, так і модифікувати характер відносин, які виникають з приводу земельної ділянки, на якій розташовується будівля, а також щодо об'єктів загального призначення, які слугують функціональним призначенням відповідного житлового приміщення. Вже згадана модель отримала назву «дуалістичної», вона передбачає наявність двох самотійних, але не автономних акцесорних прав. Вони комбінуються в абсолютно нову форму права власності – *composite ownership*. Значення індивідуальної

власності всупереч технічної організації самої будівлі в такій моделі зростає.

У Німеччині спеціальним законом введені дві конструкції прав: «житлова власність» і «часткова власність», при цьому житлова власність є системною єдністю двох прав: особливої власності на житлове приміщення і частки у спільній частковій власності. Спочатку частка в спільному майні є основним елементом цього складника юридичної конструкції, тому що саме до неї прикріплюється особлива власність на житлове приміщення. Відповідно виникає часткове право власності. Щодо цього права власник права визнається пайовим. До складу так званої «часткової власності» включені приміщення, які слугують житловим цілям, розташовані в будівлі, знаходяться у зв'язку з часткою на спільне майно [13].

На мою думку, така диференціація прав позбавлена юридичного сенсу і практичного значення, тому німецьку модель кондомініуму можна звести до такої конструкції: на житлове приміщення встановлюється право власності (це право може відчужуватися, обтяжувати, здаватися в оренду і найм, переходить у спадок, але його сутність зумовлена функціонально-цільовим призначенням об'єкта), в свою чергу на частини будівлі поширюється режим спільної часткової власності. В цьому випадку виникають два особливих речових права: перше – індивідуальне право власності на житлове приміщення, друге – примусове безстрокове загальне часткове право на частини будівлі. Необхідно зазначити, що виділ частки у спільній частковій власності здійснюється юридично, а сама будівля фізичному розділу не підлягає.

Очевидно, що в конструкції кондомініуму індивідуальне право власності визнається у відступі від положення, відповідно до якого складові частини речі (багатоквартирний будинок як матеріальний предмет по своїй фізичній природі – єдина річ) не можуть бути предметом окремих прав, якщо не можливе відділення однієї від іншої. Тобто, на річ і всі її складники за загальним правилом встановлюється одне право, якщо тільки складова частина речі не зруйнована або не перероблена. У зв'язку з цим і встановлюється спеціальний правовий режим використання житлових приміщень, включаючи спеціальний закон і акт, який підлягає реєстрації, на підставі якого встановлюється кондомініум [14, с. 58–59].

Розглянута вище конструкція кондомініуму – не єдине можливе рішення питання, пов'язаного з правами на ізольовані приміщення (квартирні

права). Так, у Франції діє закон «Про правовий статус спів власності у зведеній нерухомості» від 10.07.1965 [15], який передбачає, що право власності на приміщення та співвласності на загальні частини житлового будинку, тобто два самостійних права, об'єднуються і складають комплекс (*le lot*).

Визначення цього комплексу здійснюється за допомогою спеціального акта (*l'état descriptif de division*), який повідомляє силу публічності встановленого права з моменту його проголошення і дає можливість протиставити це право третім особам. Таким чином, *le lot* охоплює весь об'єкт єдиним квартирним правом. Спеціальний правовий режим *le lot* зумовлений його цільовим призначенням. Для управління спільним майном утворюється синдикат співвласників, який є юридичною особою. Таким чином, розглянута вище модель житлової власності передбачає, що вона є майновим комплексом, що визначає об'єднання прав власності, одне з яких зберігається в стані ідеального розподілу (примусова часткова власність), а інше право, визнане багатьма дослідниками зараз основним, вже виведено з ідеального в реальний поділ об'єкта [16, с. 762].

В Україні питання взаємовідносин між власниками квартир у багатоквартирних будинках, їх права на земельну ділянку, на якій розташовується багатоквартирний будинок, безпосередньо врегульовані Цивільним і Земельним кодексом [17], який передбачає таку модель відносин: 1) всі власники квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (в тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок і його прибудинкова територія, в разі державної реєстрації таких прав (ч. 2 ст. 382 ЦК); земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, які перебувають у спільній сумісній власності (ч. 2 ст. 89 Земельного кодексу); 2) земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні

будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, які перебувають у спільній сумісній власності власників квартир і нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (ч. 2 ст. 42 Земельного кодексу); 3) порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками (ч. 3 ст. 42 Земельного кодексу); 4) володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом (ч. 3 ст. 89 Земельного кодексу); 5) в разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку (ч. 5 ст. 42 Земельного кодексу).

Відмінною рисою української моделі житлової власності є визнання спільної сумісної, а не часткової власності на земельну ділянку та об'єкти загального призначення. Встановлюючи режим спільної сумісної власності на зазначені об'єкти, законодавець явно знехтував принципами і правилами, що діють відносно правового режиму названого виду власності.

По-перше, йдеться про вчинення розпорядчих актів щодо об'єктів, які перебувають у спільній сумісній власності. Справа в тому, що згідно з ч. 2 ст. 369 ЦК розпорядження майном, яке перебуває у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом; в разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном, вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом; згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена. Чи означає вказане в законі, що при здійсненні угоди за розпорядженням квартирою потрібна згода всіх співвласників, нехтування яким передбачене в цитованій вище нормі, є презумпцією згоди на відчуження об'єктів спільної власності, але зовсім не для угод, що підлягають нотаріальному посвідченню та прав, які підлягають державній реєстрації?

По-друге, незрозуміло, чи означає вказане в законі, що розпорядчий акт щодо квартири, який має акцесорний зв'язок із правом на інші об'єкти, на яких поширюється спільна власність, відчуження всієї спільної власності без виділення частки в ній? По-третє, чи може співвласник квартири виділити частку у спільній сумісній власності, як це передбачено ч. 1 ст. 370 ЦК, оскільки ні в Цивільному кодексі, ні в Земельному кодексі інше прямо не передбачено? По-четверте, чи може кредитор співвласника майна, яке перебуває у спільній сумісній власності, в разі відсутності відповідної кількості іншого майна, на яке може бути звернене стягнення, подати позов про виділ частки із спільного майна в натурі для звернення стягнення на неї?

Ці та деякі інші питання, пов'язані з квартирними правами, піднімалися мною раніше на конференції, присвяченій будівельному праву [18, с. 119–132], але з огляду на їх значущості, вважаю за необхідне повторити їх у цій академічній роботі.

Цілком очевидно, що питання правового режиму спільної власності щодо земельної ділянки та об'єктів загального призначення, які перебувають у користуванні власників квартир багатоквартирного будинку, вимагають повноцінного правового регулювання, в тому числі з урахуванням досвіду, що склався в зарубіжних правових системах. Зверну увагу, що жодна з європейських юрисдикцій не передбачає встановлення правового режиму спільної сумісної власності на зазначені об'єкти.

Два позначених права (право індивідуальної власності на квартири і право спільної власності на земельну ділянку) в розглянутій моделі квартирних прав, до якої близька конструкція, відома законодавству України щодо права житлової власності, доповнюються третім елементом: членством у суспільстві власників квартир. Обґрунтування членства в такому суспільстві є потребою в ефективному використанні кондомініуму. Через підписання різних угод і прийняття рішень можуть вирішуватися питання по управлінню, захист і розпорядження майновим комплексом багатоквартирного будинку. Відповідно членство в суспільстві власників із управління – необхідна складова частина речової правової позиції [19, с. 20].

Згідно ст. 385 ЦК власники квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (будинках) для забезпечення експлуатації такого будинку (будинків), користування квартирами та нежитловими приміщеннями, управління та утримання і використання спільного майна

багатоквартирного будинку (будинків) можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків). Таке об'єднання є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до закону та статуту. Об'єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [20].

Визнання права власності на квартири, розташовані в багатоквартирних будинках, – не єдиний можливий підхід у вирішенні питання прав на житлові приміщення в багатоквартирних будинках. Так, в Австрії та Нідерландах законодавство виходить з того, що у спільній власності власників житлових приміщень знаходиться вся будівля. Відповідно до Закону Австрії «Про житлову власність» від 01.07.2002 власник прав щодо ізольованого приміщення є учасником спільної власності на приміщення і має особливе речове право, змістом якого є виключне користування і розпорядження об'єктом житлової власності (житловим приміщенням).

Ті частини нерухомого майна, які призначені для загального користування або за своїм призначенням не можуть перебувати у винятковому користуванні, є загальними. Таким чином, у житлового власника є право спільної власності на весь об'єкт нерухомості, включаючи будівлю і земельну ділянку під будівлею, і особливе речове право користування і розпорядження певним простором всередині цього об'єкта [21, с. 301–302].

Право житлової власності обмежується, обтяжується, відчужується, переходить у спадок і піддається стягненню разом із мінімальною часткою. Цивільне законодавство Нідерландів виходить з того, що право виключного користування частиною житлового будинку (квартирне право) – це частка в майні, яка надає її власникові право виключного використання певних частин будівлі, призначених для самостійного використання. Комплекс, на який поширюються квартирні права, включає будівлю, пов'язану з ним земельну ділянку та приладдя будівлі та земельної ділянки. Квартирні права є майновими правами і можуть бути відчужені їх власниками іншим особам, на них може бути звернено стягнення [22, с. 356].

Наведена модель відносин квартирних прав набагато ближча до класичного римського подання про права на багатоквартирний будинок, згідно з якими тільки земельна ділянка разом із будівлею може бути об'єктом власності кількох осіб. Ексклюзивне речове право осіб на проживання в такому будинку приєднується до встанов-

леного на багатоквартирний будинок права спільної власності.

Висновки з дослідження та перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. Підсумовуючи короткий розгляд питань, пов'язаних із дослідженням прав на квартири, інші ізольовані приміщення в багатоквартирних будинках, зазначу таке:

1. Ідея побудови конструкцій житлових майнових комплексів зароджується на основі об'єднання технічних концепцій дохідних будинків і спільної власності, відомих ще Стародавньому Риму.

2. Юридичне закріплення поверхової власності у виключенні загального правила *superficies solo cedit* виникає у зв'язку з необхідністю визнання об'єктами речових прав ізольованих приміщень, насамперед квартир.

3. Завдання створення прийнятної конструкції комплексу майнових прав, які виникають у зв'язку з визнанням квартир та інших ізольованих приміщень, вирішується європейськими юрисдикціями або шляхом визнання таких приміщень цільовими об'єктами права власності з поширенням на земельну ділянку режиму спільної часткової власності або шляхом визнання ізольованих приміщень об'єктами особливих речових прав (ексклюзивне речове право осіб на проживання), які визнаються складниками в частковій власності, що розповсюджується на весь майновий комплекс, включно з будівлею і земельною ділянкою, на якій вони зведені.

4. Визнання квартир об'єктами права власності в силу їх цільового призначення виключає поширення на них правового режиму абсолютного права власності.

5. Аналіз чинного законодавства України дає підстави вважати закріплену модель відносин власників квартир у багатоквартирних будинках далекою від досконалості і багато в чому суперечливою і непослідовною (зокрема, відсутнє визначення багатоквартирного будинку як об'єкта, відсутній спеціальний правовий режим щодо нього, встановлена примусова загальна спільна власність на земельну ділянку та об'єкти загального призначення багатоквартирного будинку без вирішення питання про специфіку правового режиму такого виду власності щодо багатоквартирного будинку).

6. Закріплення конструкцій «квартирних прав» у чинному законодавстві має здійснюватися з урахуванням того, що житлові приміщення належать до мериторних благ.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України // *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст. 356.
2. Майданик Р.А. Речове право : підручник /Р.А. Майданик. К. : Алерта, 2019. 1102 с.
3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 5-те вид., перероб і допов. / за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. К. : Юрінком Інтер, 2013. Т. I. 832 с.
4. Калабрезі Г. Будуще права и экономики. Очерки о реформе и размышления [Текст] / пер. с англ. И.В. Кушнаревой; под нау. ред. М.И. Одинцовой. М. : Изд-во Института Гайдара, 2016. 304 с.
5. Житловий кодекс Української РСР // *Відомості Верховної Ради* (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст. 573.
6. Галянтич М.К. Житлове право України : Навчальний посібник. К. : Юрінком Інтер, 2008. 528 с.
7. Халабуденко О.А. Будівельне право: деякі методологічні підходи до сфери правової дійсності, яка формується // *Будівельне право: проблеми теорії і практики* [зб. наук. пр.]. Матеріали Другої наук.-практ. конф. (Київ, 6 грудня 2018 року) / Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ–Тернопіль : «Економічна думка», 2018. 282 с.
8. Халабуденко О.А. До питання про відправні засади реновації цивільного законодавства (деякі методологічні зауваження) // *Рекодифікація цивільного законодавства і система права України в контексті євроінтеграційних процесів* : матер. Всеукр. науково-практичн. конфер. (Одеса, 8-9 листопада 2019 року) / За заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса : Фенікс, 2019. 311 с.
9. Конституція України // *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 1996, № 30, ст. 141.
10. Савчин М.В. Порівняльне конситуційне право : навальний посібник. Київ : Юрінком Інтер, 2019. С. 328.
11. Чезаре Санфилиппо. Курс римського частного права : учебник / Чезаре Санфилиппо; пер. с итал. И.И. Маханькова; под общ. ред. Д.В. Дождева. М. : Норма, 2007. 464 с.
12. Бартошек М. Римское право: (понятия, термины, определения): Пер. с чешск. М. : Юрид. лит., 1989. 448 с.
13. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz). [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf> (дата доступу: 17.11.2019).
14. Халабуденко О.А. Имущественные права. Книга 1. Вещное право. Кишинев, 11. 305 с.
15. Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis: Loi 65-557 du 10 Juillet 1965. Version consolidée au 16 mars 2011. [Електронний ресурс] / Сайт Legifrance.com.fr. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.legifrance.com/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00000880200&fastPos=1&fastReqId=763371824&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte> (дата доступу: 17.11.2019).
16. Wilhelm J. Sachenrecht. Berlin, 2007. S. 762.
17. Земельний кодекс України // *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
18. Халабуденко О.А., Циганкова Д.О. Конструкції прав власників квартир та інших ізольованих приміщень у багатоквартирних будинках: досвід порівняльно-правового дослідження // *Будівельне право: проблеми теорії і практики* [зб. наук. пр.]. Вип. III. Матеріали Третьої наук.-практ. конф. (Київ, 4 грудня 2019 року) / Мін-во освіти і науки України, Київ. нац. ун-т будівн. і архіт-ри та ін. Київ–Тернопіль : «Бескиди», 2019. В 2-х ч. Ч. 1. 231 с.
19. Агеев А.Е. Гражданско-правовой режим поэтажной (жилищной) собственности: сравнительно-правовое исследование // *Опыты цивилистического исследования* : Сборник статей / Рук. авт. кол. и отв. ред. А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков. Вып. 2. М. : Статут, 2018. 368 с.
20. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» // *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2002, № 10, ст. 78.
21. Welser Grundriß des bürgerlichen Rechts, Band I, 13. Auflage 2006 und Band II, 13. Auflage, Manz Verlag 2007. 698 S.
22. Гражданское и торговое право зарубежных государств : Учебник. Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. 4-е изд., перераб. и доп. В 2-х т. Т. 1. М., 2004. 560 с.

**Халабуденко Олег Анатолійович
КОНСТРУКЦІЇ КВАРТИРНИХ ПРАВ У КОНТЕКСТІ ПИТАНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ МОДЕРНІЗАЦІЄЮ
ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ**

У статті розглянуто низка питань, пов'язаних із конструкціями «квартирних прав». Автор зазначає подвійну природу «права на квартиру», яке є сукупністю особливих прав власності на квартиру та надає їх власнику одне з основних прав людини – право на житло. Метою роботи є розгляд прийнятних моделей «квартирних прав», відомих правовим системам континентального права, і порівняння їх із ситуацією, що склалася з цього питання в законодавстві України. Був використаний метод порівняльного правового дослідження.

Автор робить такі висновки:

1. Ідея житлових майнових комплексів виникає на основі об'єднання технічних концепцій багатоквартирних будинків і спільної власності, відомих ще зі Стародавнього Риму.
2. Правова ідея встановлення спеціальних майнових прав відносно частин багатопверхового будинку виникає у зв'язку з необхідністю визнання прав на ізольовані приміщення, особливо квартири, у виняток загального принципу *superficies solo cedit*.
3. Завдання розробки прийнятної конструкції щодо комплексу прав, які виникають у зв'язку з визнанням квартир та інших ізольованих приміщень об'єктами прав може бути вирішена з урахуванням досвіду європейських юрисдикцій: шляхом визнання таких приміщень в якості цільових об'єктів права власності з поширенням режиму спільної власності на земельну ділянку або шляхом визнання ізольованих приміщень об'єктами ексклюзивного права осіб на проживання, яке визнається компонентом часткової власності.
4. Визнання квартир як об'єктів майнових прав в силу їх цільового призначення виключає розширення правового режиму абсолютних майнових прав на них.
5. Аналіз чинного законодавства України дає підстави вважати ситуацію, модель відносин, які виникають між

