

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВЛАСНОСТІ В ОСББ ТА
МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД: КОНДОМІНІУМИ США,
КАНАДИ І НІМЕЧЧИНИ**

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1 ПРАВОВА ПРИРОДА, ЗМІСТ ТА ПРОБЛЕМИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У ОСББ	6
1.1 Правова природа та зміст права власності за цивільним законодавством.....	6
1.2 Проблемні питання права власності в ОСББ	10
РОЗДІЛ 2 МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВЛАСНОСТІ В ОСББ: КОНДОМІНІУМИ США, КАНАДИ ТА НІМЕЧЧИНИ	17
ВИСНОВКИ	28
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	30
ДОДАТОК А	34
ДОДАТОК Б	50

Анотація. Реформи в житлово-комунальному господарстві, що відбуваються в нашій країні останніми роками, мають велике значення, оскільки стосуються інтересів всіх громадян - мешканців, власників житла, споживачів житлових та комунальних послуг. Завданням цієї роботи є Аналіз права власності в ОСББ та можливостей застосування міжнародного досвіду правового регулювання відповідних питань. Питання власності є ключовим у діяльності будь-якого учасника цивільних правовідносин, відтак правове закріплення правомочностей співвласників у багатоквартирних будинках є одночасно, і новим, і в актуальному для цивільного законодавства. На часі, відбувається «поновлення» приватного, та природного права людини для забезпечення її прав та інтересів для повноцінного формування громадянського суспільства.

Грунтуючись на актуальності для України вказаного питання, досліджується досвід США, Канади та Німеччини щодо діяльності управляючих компаній у житловій інфраструктурі міста або цілого округу, здійснений порівняльний аналіз функцій управителя в різних моделях економік. В результаті дослідження, на прикладі позитивного досвіду діяльності кондомініумів у окремих зарубіжних країнах, запропоновано шляхи удосконалення правового регулювання ОСББ в Україні в умовах запровадження елементів децентралізації та ефективного адміністрування ринку житлово-комунальних послуг..

Ключові слова: право власності; право спільної власності; кондомініум; Європейський закон про кондомініум.

Актуальність (Introduction). Житлово-комунальне господарство - це сектор економіки, в якому відбувається колективне споживання послуг, відтак є можливість колективного поліпшення надання деяких суспільних благ. Таким чином, крім економічної та фінансової мотивації, необхідно впровадження в цей сектор громадських форм самоврядування – через формування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Для здійснення процесів реформування житлово-комунального господарства

та встановлення взаємодії органів місцевого самоврядування з місцевим співтовариством, розвиток форм самоорганізації населення є головним фактором успіху.

В Україні на 1 серпня 2018 року нараховувалось 28838 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативів. Станом на 01 січня 2019 року у 30 188 багатоквартирних будинках функціонують 26 603 ОСББ. Таким чином, 16,7 % багатоквартирних будинків знаходяться в управлінні ОСББ; 6,1 % багатоквартирних будинків — управителя визначено співвласниками самостійно; 21,3 % — управителя призначено за результатами конкурсу. Нині у суспільстві все більше піднімається питання щодо якісних показників житлово-комунальних послуг, що обумовлюється її незадовільним станом використання, численними аварійними ситуаціями, які здобули розголос у суспільстві, таким чином, спостерігається потреба реформування зазначеної галузі, як в аспекті управлінських, фінансових відносин, так і в питанні нормативно-правового забезпечення функціонування даної галузі.

Аналіз останніх досліджень та публікацій (Analysis of recent researches and publications). Питанню права власності у ОСББ та кондомініумів у окремих зарубіжних країнах присвячували свої роботи коло авторів: Ю. Ю. Браславець, Ю. Балюк, А. В. Вишневська О. І Деміхов, А. Люк, Т. М. Новікова, Н. І. Пеліванова та інші.

Мета (Purpose). Аналіз права власності в ОСББ та можливостей застосування міжнародного досвіду правового регулювання відповідних питань.

Методи (Methods). Підчас роботи над роботою були використані загальнонаукові та спеціальні методи юридичної науки: формально-юридичний та порівняльно-правовий.

ВСТУП

Зважаючи на український менталітет, питання права власності завжди є актуальним. Кожен громадянин України, як учасник цивільних правовідносин зацікавлений в юридичному закріпленні його правомочностей власника та в розумінні меж своїх можливостей володіння, користування та розпорядження майном, яке перебуває у його власності.

За сучасних умов державна політика України ставить за мету – розвиток житлово-комунального господарства, зокрема, через створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Останніми роками в нашій країні відбулось чимало реформ у зазначеній вище сфері, що мали істотне значення. Діяльність та функціонування ОСББ регулюється в Україні такими нормативно-правовими актами, як Цивільний кодекс України, Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» тощо.

Так, нормативно-правове регулювання наявне, однак проблемні аспекти щодо здійснення права власності об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку залишаються не вирішеними на даний момент в нашому законодавстві. Зважаючи на це, цікавим для України може виявитись міжнародний досвід таких країн, як США, Канада та Німеччина, щодо діяльності кондомініумів. У законодавстві зазначених держав добре відображено можливості та сам процес діяльності кондомініумів, «перспективно» для нашої країни висвітлені повноваження керівних органів кондомініумів, те як здійснюється фінансування та, як вирішується питання співвласників кондомініумів.

РОЗДІЛ 1

ПРАВОВА ПРИРОДА, ЗМІСТ ТА ПРОБЛЕМИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У ОСББ

1.1 Правова природа та зміст права власності за цивільним законодавством.

Глава 28 ЦК України визначає право власності на житло і у ст. 385 ЦК України передбачає право громадян на вільний вибір способів користування житлом та спільним майном багатоквартирного житлового будинку на підставі норм цивільного законодавства. Чинне законодавство встановлює специфіку та особливості здійснення права спільної власності у багатоквартирному будинку, права власності на квартиру, користування та спільне утримання загальним майном співвласників житла.[1] У зв'язку з цим виникає дуже важливе питання стосовно того, яке майно належить власникам житлових приміщень на праві спільної власності?

Інститут спільної власності, закріплений в ЦК України, визначає правовий режим майна, що перебуває у спільній власності юридичних, фізичних осіб, у тому числі й держави, при цьому співвласникам забезпечуються однакові умови для здійснення своїх прав. Виходячи з цього будинок або його частина є об'єктом права спільної власності учасників цивільних правовідносин, які однаково вільно володіють, користуються та розпоряджаються цим майном, якщо це не порушує прав та інтересів як окремих громадян, так і суспільства в цілому.[2]

Характерною ознакою спільного майна щодо багатоквартирного будинку є те, що такий вид власності є спільна сумісна власність. Її об'єкти можуть бути поділені на частки, а відповідно частки - не виділяються у натуральній формі.

Обов'язком всіх співвласників є здійснення спільних заходів щодо збереження і утримання спільного майна, відтак вони «пов'язані» один із

одним такою власністю і змушені домовлятися між собою щодо процедури володіння, користування та розпорядження таким видом майна [3].

У деяких інститутах цивільного права вже склалися правові режими. До сформованим правовим режимам спільної власності можна віднести правовий режим спільного майна власників приміщень у багатоквартирному будинку, спільній власності членів фермерського господарства і спільної сумісної власності подружжя. Всі інші суспільні відносини, що володіють ознаками спільної власності, можуть бути врегульовані нормами про спільну власність, яка за своєю природою може бути лише частковою.

Необхідність виділення такої категорії як правовий режим вбачається в тому, що в рамках відносин спільної власності виділяються групи суспільних відносин, які, в цілому володіючи ознаками спільної власності, в силу специфіки суб'єктного складу, об'єкта і змісту вимагають створення особливого механізму правового регулювання, що називається правовим режимом. В силу наявності особливостей, якими володіє спільна часткова власність власників приміщень у багатоквартирному будинку, деякі автори наголошують на необхідності виділити її в окремий вид спільної власності поряд з частковою та спільною.

Такий різновид спільної часткової власності, на думку А. Д. Сидоренко і Е. А. Чефранова, може називатися «неподільної частковою власністю»[4] Специфічними ознаками даного виду спільної власності є наступні: 1) підставою виникнення спільної часткової власності є пряма вказівка закону; 2) оборотоздатність загального майна в цілому обмежена, а частка у праві спільної власності на спільне майно самостійної оборотоздатності позбавлена повністю; 3) поділ та виділ в натурі частки у праві власності на спільне майно неможливі; 4) переважне право купівлі частки у праві на спільне майно багатоквартирного будинку відсутня; 5) розпорядження спільним майном багатоквартирного житлового будинку обмежена законом; 6) правомочності щодо володіння, користування і розпорядження спільним майном здійснюються за рішенням загальних зборів, яке вважається

прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини присутніх власників приміщень.

Погоджуючись в цілому з думкою про те, що загальна власність власників приміщень у багатоквартирному будинку наділена істотними особливостями, що не дозволяють однозначно відносити її до часткової власності, хотілося б відзначити, що виділяти її з цієї причини в самостійний вид спільної власності буде порушенням правил логіки побудови класифікації, так як законодавець вибрав критерій розмежування, що дозволяє виділяти тільки два взаємовиключних види спільної власності. Аналіз сучасної теорії цивільного права і законодавства показує, що не існує критерію, здатного однозначно розмежувати спільну часткову і спільну сумісну власність. Крім того, в межах одного виду спільної власності немає єдності правового регулювання, що дозволяє нам однозначно говорити про видову характеристику. В рамках спільної часткової власності існують види, які не підпадають повністю під цю конструкцію, наприклад загальна власність власників приміщень у багатоквартирному будинку.

Відповідно до положень Цивільного кодексу України стаття 355 – майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно) [5]. Отже, ми поділяємо думку про те, що інституту права спільної власності притаманні дві ознаки: множинність суб'єктів та єдність об'єкта.

Якщо аналізувати першу ознаку інституту права спільної власності, а саме множинність суб'єктів, то вона означає, що на один об'єкт виникає потреба у спеціальному регулюванні відносин права спільної сумісної власності. Така потреба виникає в першу чергу для захисту та із врахуванням волі усіх співвласників, а також для забезпечення кожному з них рівних можливостей щодо здійснення права спільної сумісної власності.

Таким чином, «дякуючи» такому праву права та інтереси будь-якого учасника стримуються і не дають можливості вчиняти певні дії, не враховуючи внутрішньої волі інших учасників. Відповідно серед основних

цілей спеціальних норм про право спільної сумісної власності є «бажання» законодавця захистити інтереси інших учасників цивільного обороту, через встановлення правила – незважаючи на множинність співвласників їхня воля має бути єдиною [6].

Очевидним є факт того, що досліджуваний інститут цивільного права обумовлює відносини з приводу належності майна одночасно кільком особам – суб'єктам відносин власності (співвласникам), при цьому відносини спільної власності можуть виникати між будь-якими суб'єктами права власності – фізичними особами, юридичними особами, державою, територіальними громадами та іншими учасниками цивільних відносин. Таким чином, суб'єкти права спільної власності на свій розсуд володіють, користуються і розпоряджаються належним їм майном, однак правомочності щодо володіння, користування та розпорядження таким об'єктом вони здійснюють спільно з урахуванням думки кожного зі співвласників [7].

Другою ознакою права спільної власності є наявність єдиного об'єкта. У частині 1 статті 355 ЦК України встановлено, що об'єктом права спільної власності є майно. Відповідно, стаття 190 ЦК України передбачає, що «майном» як особливим об'єктом вважаються: окрема річ; сукупність речей; майнові права та обов'язки.

Цивільне законодавство розглядає майно, як просте або складне, багатоелементне утворення. Щодо першого твердження – мова йде про окрему річ, у другому – про комплекс речей, прав та обов'язків [8].

Відтак, необхідно з'ясувати, що для виникнення права спільної власності по відношенню до декількох речей або майнових прав та обов'язків необхідна відповідна єдність, утворення з них єдиного об'єкта. Інакше, без дотримання такого правила, виникатиме не спільна власність на один об'єкт, а відповідно – власність декількох осіб по відношенню до окремих об'єктів.

1.2 Проблемні питання права власності в ОСББ

Визначення поняття «спільна сумісна власність» наведено в ч. 1 статті 368 ЦК України, відповідно до якої спільною сумісною власністю є спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності [5]. Звертаємо увагу на те, що науковці цивільного права висловлюють подібну думку. Зокрема, Мазур О. спільну сумісну власність розглядає як спільну власність двох або більше осіб на один об'єкт без визначення часток кожного з них у праві власності [9].

Погоджуємося із позицією цивільного законодавства, що впливає зі змісту частини 1 статті 368 ЦК України, зокрема, що визначальною особливістю права спільної сумісної власності є відсутність встановлення часток учасників. Тобто, на противагу до положень про право спільної часткової власності, права учасників якої мають відмежовуватися через ідеальну (арифметичну) частку у праві спільної власності, і це дозволяє виокремити відповідний обсяг прав та обов'язків щодо реалізації їх прав (статті 358- 361 ЦК України), а на визначену частину майна – при виділі частки (статті 364- 365, частина 1 статті 366 ЦК України); при поділі такої власності (стаття 367 ЦК України), право конкретного співвласника у спільній сумісній власності розповсюджується на усе майно, без ідеального встановлення частки у праві спільної власності [10].

Таким чином, за умови, що існує право декількох (два і більше осіб) на індивідуалізований об'єкт, що може бути однією річчю, або сукупністю таких речей, можна стверджувати про наявне - право спільної власності. До таких речей може бути застосований режим подільності або неподільності речей, що в цілому значення для реалізації права спільної власності мати не буде. Що дає підстави стверджувати, право спільної власності розповсюджує свою дію на весь об'єкт загалом.

Нормативне розуміння спільного майна для потреб ОСББ встановлено у статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у

багатоквартирному будинку» [11]. Цей закон встановлює, що спільним майном багатоквартирного будинку є всі приміщення загального користування (у 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, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія.

Особи, що мають відповідні права на житлову нерухомість у будинку, наділені правомочностями власника щодо допоміжних приміщень, технічного обладнання, зовнішніх частин благоустрою. Враховуючи вищенаведене, на таких осіб покладається обов'язок нести витрати, що безпосередньо направляються на утримання будинку, прибудинкової території, з урахуванням того, який розмір «основного» майна вони мають на праві приватної власності (чи користування для гуртожитків) у відповідних багатоквартирних будинках (будинку). Такі приміщення не потребують укладання додаткових договорів про перехід права власності для власників житлової чи нежитлової нерухомості.

На підтвердження такої позиції можемо навести правову позицію Конституційного Суду України, зокрема рішення [12], відповідно до якого у багатоквартирних будинках, де не всі квартири є у власності мешканців будинку, власники неприватизованих квартир (їх правонаступники) та особи, що зареєстрували своє право власності мають рівні права (по володінню, користуванню та розпорядженню) щодо допоміжних приміщень. Жоден з них не має пріоритетного права володіти, користуватися і тим більше розпоряджатися цими приміщеннями. Таке положення було викладене у мотивувальній частині відповідного рішення Конституційного Суду України. Це ж рішення, вирішило питання осіб, можуть реалізовувати право володіння

і користування житловим приміщенням у будинках, що мають державну форму власності, а також дав оцінку правовому режиму такого майна (а саме допоміжних приміщень) щодо осіб, що отримали його у спадщину або в інший правовий спосіб.

Згідно статті 382 ЦК України – всі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у 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, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Відповідно до положень Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [13] з урахуванням того, що стаття 19 була виключена, та окремим абзацом сформульоване визначення «спільне майно співвласників багатоквартирного будинку». Таке визначення зі статті 1 цього закону майже повністю співпадає із Цивільний кодексом України, проте питання прав на земельну ділянку «прив'язане» у кодексі до державно реєстрації прав на неї, а закон цей момент «упустив». Що очевидно потребує узгодження.

Правовий режим спільної сумісної власності є тією ключовою ознакою, що відмежовує таке право власності від інших його різновидів. Такі особливості визначаються через різні форми реалізації відповідного права. Для спільної сумісної власності через встановлення взаємного волевиявлення усіх співвласників, а для спільної часткової власності – необхідна лише воля

та внутрішнє волевиявлення власника відповідної частки, яка виділена в натуральній формі із майна, що є у спільній сумісній власності [14].

Ми можемо виокремити основні «відмежувальні» ознаки правового режиму майна, що перебуває у спільній власності, зокрема: 1) за загальним правилом, кожному учаснику спільної власності належить частка в праві власності на спільне майно, яка є самостійним об'єктом цивільних прав, тобто частка в праві власності може бути продана, подарована, закладена чи відчужена іншим незабороненим цивільним кодексом способом, але з дотриманням переважного права інших учасників спільної власності на покупку частки; 2) розмір частки у праві власності на спільне майно визначається законом або домовленістю сторін (диспозитивне правило – частки вважаються рівними); 3) володіння, користування і розпорядження майном, що знаходиться у спільній власності, здійснюється за узгодженим волевиявленням всіх учасників спільної власності (у разі недосягнення такої згоди суд може визначити тільки порядок володіння і користування, проте, не розпорядження майном); 4) плоди, продукція та доходи від використання загального майна, так само як і витрати на утримання спільного майна, розподіляються між учасниками часткової власності пропорційно до їхніх часток, якщо інше не передбачено домовленістю між ними; 5) за домовленістю між учасниками (а в разі недосягнення згоди - за рішенням суду) може бути здійснений розділ спільної власності або виділ частки учасника в натурі (в тих випадках, коли розділ майна або виділ частки в натурі неможливий, то учасник спільної власності, який не отримує майна в натурі, отримує грошову компенсацію вартості його частки).

Відповідно до статті 369 ЦК України співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Тобто, вищезазначена норма визначає засади володіння та користування майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності. Фактично, можемо стверджувати, що здійснення права спільної сумісної власності полягає в реалізації його суб'єктами тих

можливостей, які надаються їм законом чи договором. Здійснюючи право спільної сумісної власності, його суб'єкти наділені рівними повноваженнями щодо належного їм майна [15].

Отже, без досягнення між співвласниками домовленості навіть без неточного, ідеального визначення часток у праві на таке майно, кожен із співвласників може вимагати реальної можливості щодо здійснення як володіння, так і користування усім спільним майном [7].

Реалізація права спільної сумісної власності здійснюється через дії його суб'єктами тих можливостей, які надаються їм законом або договором, разом з цим, здійснюючи право спільної сумісної власності, його суб'єкти мають рівними права та можливості щодо належного їм майна.

Відтак, всі власники житлових та нежитлових приміщень будинку (будинків) наділені таким правами: вільно, на власний розсуд використовувати спільне майно багатоквартирного будинку, проте, враховувати умови та обмеження, що визначені на законодавчому рівні або рішенням установчих зборів (співвласниками); на управлінські дії щодо багатоквартирного будинку, як особисто, так і через реалізації представницьких правовідносин; одержувати інформацію щодо технічного стану спільного майна багатоквартирного будинку, технічні умови його утримання і експлуатації, затрати на утримання спільного майна багатоквартирного будинку, а також надходження, що будуть отримуватись від використання спільного майна; одержувати інформацію про суб'єктів права власності житлові та нежитлові будинку, а також інформацію про площу таких приміщень у порядку і межах, визначених законом; ознайомлюватися з рішеннями (протоколами) зборів співвласників; на відшкодування збитків, завданих спільному майну багатоквартирного будинку, з урахуванням розміру частини кожного співвласника; а також інші права, визначені законом.

Головне правило, що впливає із основних обмежень абсолютного права власності, це дотримуватись меж здійснення права власності, не

завдавати шкоди довкіллю, культурній спадщині та, звісно, не порушувати прав інших власників.

Стаття 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [11] до обов'язків співвласників багатоквартирного будинку зараховує: забезпечення належного утримання та належного санітарного, протипожежного та технічного стану спільного майна багатоквартирного будинку; технічного обслуговування, а також у разі необхідності проведення ремонту (поточного і капітального); використання спільного майна лише за цільовим призначенням; дотримуватись усіх вимог та правил утримання таких будинків та прибудинкової території, правил пожежної безпеки і санітарних норм; виконання рішень зборів співвласників; забезпечення дотримання законодавства у галузі містобудівної діяльності щодо проведення реконструкції, реставрації, ремонтних робіт, а також технологічного переоснащення житла або його частин; відшкодування збитків, якщо вони будуть завдані спільному майну, або майну, що належить на праві приватної власності.

Цікавим та важливим є запровадження обов'язку співвласників по дотриманню чистоти у місцях загального користування, та гранично-допустимих рівнів шуму, особливості, які встановлюються окремими органами місцевого самоврядування.

Не до кінця зрозумілим в плані механізму реалізації, є обов'язок про забезпечення огляду, обстеження (через який проміжок часу?) будинку «протягом усього життєвого циклу», та ще й нести відповідальність за неправильну його експлуатацію. І, мабуть, те, що мало б бути першочерговим, це своєчасна оплата за спожиті житлово-комунальні послуги.

Окремі питання реалізації змісту права спільної власності співвласників можна відстежити через аналіз судової практики щодо визнання права власності окремих осіб на підвальні приміщення, горища, що

використовуються з метою отримання прибутку, за відсутністю згоди інших мешканців будинку (ДОДАТОК А).

Складним та конфліктним є питання щодо використання допоміжних приміщень співвласниками з органами місцевого самоврядування. Яскравим з «негативної» точки зору є приклад таких взаємовідносин між власниками житлових приміщень та Київською міською радою. Оскільки, є затверджене рішення Київської міської ради «Про формування комунальної власності територіальних громад районів міста Києва» [16] Це рішення визначило перелік об'єктів комунальної власності громад районів Києва, який «увібрав» фактично всі багатоквартирні будинки міста Києва. Відповідне рішення стало підставою для проведення державної реєстрації права власності на всі допоміжні приміщення у місті на органи місцевого самоврядування, тим самим позбавивши мешканців їх права спільної власності на такі «допоміжні» приміщення [17].

РОЗДІЛ 2

МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВЛАСНОСТІ В ОСББ: КОНДОМІНІУМИ США, КАНАДИ ТА НІМЕЧЧИНИ

Не можна не враховувати соціально-економічну та політичну ситуацію в нашій країні, що негативно впливає на перспективи створення та ефективного функціонування таких об'єднань. Вочевидь, учасникам, що реалізують державну політику у сфері житлово-комунального господарства, доцільно враховувати зазначені фактори та розробляти ефективні механізми для співпраці держави та співвласників, залучати інвестиційні кошти, запроваджувати нові технології для модернізування майна житлово-комунального господарства. Очевидно, що соціально незахищене суспільство не в змозі брати на себе вирішення «застарілих» проблем, що беруть свій початок ще з радянських часів. Ми підтримуємо думку, що дослідження та узагальнення зарубіжного досвіду управління на державному та регіональному рівнях житловим господарством окремого населеного пункту набуває актуальності і дасть змогу значно підвищити роль держави у відповідних процесах [18].

Серед головних засобів державного регулювання сфери житлово-комунального господарства у сучасному світі є запровадження системи ефективного власника житла – кондомініумів, а також формування такого вектору отримання послуг, як керуючі компанії. Слово «кондомініум» походить з латинської мови і означає «співвласність». Такий термін не є новим, йому більше двохсот років, ідея функціонування кондомініуму бере свій початок з часів Римської імперії, відколи сенат ухвалив закони, що дозволили громадянам володіти окремими житловими приміщеннями в міських «багатосімейних» будинках [19].

Пізніше кондомініуми почали створюватись і в Європі, переважно в німецьких містах-фортецях, які слугували притулком від нападів

супротивників у періоди військових. Проте, ідеї такого «спільного» прихистку проіснувала не довго, і лише на початку двадцятого століття до подібної ідеї знову повернулись. Причиною, появи кондомініумів в Західній Європі був зростаючий дефіцит вільних земельних ділянок в містах. Пізніше використання подібних конструкцій поширилось і на країни Латинської Америки, і у 1951 році були прийняті закони, що стали правовим підґрунтям для кондомініумів як елементу житлової та фінансової галузі. Наприклад, закон Пуерто-Ріко був покладений у основу закону про кондомініуми, який був затверджений Конгресом США у 1961 році. Починаючи з цього часу, кондомініуми, де одночасно має місце приватна власність на житлову та нежитлову нерухомість, а також спільна часткова власність на місця загального користування, почали «завойовувати» все більше країн. Переважну частину житлового фонду кондомініуми складають у США та Мексиці [20].

Для США, основною силою, що супроводжує надходження кондомініумів, є дефіцит можливостей для власності на житло, який розвивається в останні роки. Значною мірою, попит на власність у власності зростає завдяки низці податкових пільг на федеральному рівні, які забезпечують величезну субсидію домовласникам. Здатність домовласників відраховувати відсотки за іпотечними кредитами та податки на майно, не повідомляючи про будь-який нарахований дохід від власності, створює податкову пільгу, що має значну вартість. Крім того, положення про прибуток від капіталу, передбачені Податковими кодексами, приносять будь-яку оцінку домашньої вартості майже податком Вільні разом ці податкові субсидії перетворюють домовласництво на чудову інвестиційну можливість.

Чинний закон, що стосується кондомініумів, залишається незмінним і неповним у більшості юрисдикцій. Навіть ті юрисдикції, які стали піонером законодавства про кондомініум, не розробили повністю всебічні акти. Метою Закону про єдиний кондомініум (Uniform Condominium Act – далі UCA) (1980) є забезпечення необхідного всебічного законодавства.

Характер власності в ОСББ відповідно до цього акту – багатогранний. Існує індивідуальна площа, що належить індивідуальному покупцеві, і є спільна площа, що є спільним для всіх учасників. Якщо це здається вже складним, існують також інтереси промоутера, який вперше встановлює співвласників багатоквартирних будинків як форму власності на будинок, а також наступні покупці площ та доповнення до групи власників. Якщо будівля перетворена з інших потреб, існують інтереси орендарів перед переходом. Деякі підрозділи можуть здаватися в оренду власниками окремих підрозділів, створюючи абсолютно нові відносини власників та орендарів. Крім того, кредитори, які фінансують загальний розвиток, матимуть забезпечені інтереси у сфері нерухомості. Кожен власник майна має, як правило, кредитора з відсотками. Асоціація власників також має право створювати заставу на окремі підрозділи. Вона полягає в тому, щоб організувати та відкоригувати ці інтереси, розроблені USA.

Кондомініум має чотири «життєвих» етапи: створення, фінансування, управління та припинення діяльності. Uniform Condominium Act стосується кожного етапу та проблем захисту та регулювання споживачів. Кондомініум створюється шляхом реєстрації «декларації» у відповідних документах про землю. Декларація служить повідомленням про створення. Вона описує майно в конкретних умовах і формулює формулу для виділення індивідуальних інтересів у спільній власності кондомініуму.

Першочергове значення для фінансування кондомініумів є з'ясування пріоритетів між кредиторами. USA не порушує звичайних пріоритетів на основі записів та / або часу створення заставного майна, за винятком одного випадку. Обмежений пріоритет навіть за записаними першими іпотечними кредитами існує для статутного затримання об'єднання власників для неоплачених внесків.

Цей обмежений перший пріоритет, насправді, призначений для захисту всіх кредиторів. Припинення грошового потоку асоціації власників ставить під загрозу підтримку розвитку. Це впливає на вартість інших частин та

розвиток кондомініуму в цілому. Таким чином, під загрозою опиняються й інші кредитори, особливо ті, які мають забезпечені інтереси. Така обмежена пріоритетність для асоціації власників допомагає уникнути відповідних втрат та збитків.

Керівництво розвитком кондомініуму відповідно до USA здійснюється організатором об'єднання власників. Щоб гарантувати, що організатор не може необґрунтовано здійснювати керівництво асоціацією власників, контроль повинен розпочатись не раніше, ніж буде реалізовано понад 75 відсотків приміщень, або через два роки після закінчення основних інтересів декларантів, залежно від того, що відбудеться раніше.

USA надає широкі повноваження з управління об'єднанням, яке регулюється обраним виконавчим комітетом. Він несе відповідальність за підтримання бюджету, а також для встановлення та збору оплати. USA є основою всіх процедур, необхідних для управління розвитком. Серед цих положень включені ті, що стосуються обмеження відповідальності та страхування. Положення, прийняті асоціацією, дозволяють подальше вдосконалення процесу управління.

Відповідно до цього нормативного акту, не передбачено укладання договору купівлі-продажу щодо частин кондомініумів, який очікує завершення будівництва, але його розглядають як можливість. Uniform Condominium Act передбачає припинення дії кондомініумів лише за згодою щонайменше 80 відсотків власників приміщень. Положення про припинення діяльності передбачають будь-який продаж нерухомості, захист кредиторів, розподіл доходів та розподіл інтересів серед власників. Їхні інтереси мають оцінюватися, в основному, за справедливою ринковою вартістю їхніх акцій.

USA використовує дві основні концепції захисту прав споживачів, хоча багато положень стосовно управління та відмову від контролю розробників є дійсно захистом покупців. Розкриття умов продажу та умов майна здійснюється за допомогою заяви про публічне розміщення. Це детальний проспект щодо розвитку кондомініуму та конкретної реалізованого

приміщення. Наведена інформація в основному стосується фінансового стану асоціації власників та будь-яких обмежень або проблем, які можуть вплинути на розвиток будь-яких підрозділів.

Необхідно звернути увагу, звісно на той факт, що у США житло, що знаходиться у державній власності становить близько 5% від усього житлового фонду та надається лише малозабезпеченим сім'ям. Цікавим є факт, що 60-х та 70-х роках двадцятого століття кондомініуми в США утворювались в будинках, що використовувались за договором найму. Таким чином, будинок переходив у змішану власність окремих власників приміщень, які одночасно отримували право власності на частку в місцях загального користування. Для управління спільним майном у кондомініумі створювалася асоціація власників житла. Пізніше, як ми бачимо з USA, управителями ставали приватні забудовники. Будівництво кондомініумів перетворилося на надзвичайно прибуткову справу: продаж житла у таких будинках приносив великі дивіденди [18].

Цікавим може виявитись для України досвід Канади, зокрема провінції Онтаріо, щодо діяльності кондомініумів. Перше, що звертає на себе увагу, це необхідність керуючому кондомініумом отримувати ліцензію на здійснення такої діяльності. Відповідно, починаючи з 1 листопада 2017 року усі менеджери житлових будинків мають 90 днів, щоб подати заявку на отримання ліцензії відповідно до Закону «Про послуги з кондомініуму». З урахуванням підпункту 5 (1) Регламенту 123/17 Онтаріо («Положення») [21], усі хто має намір бути управителем ОСББ, але мають менш ніж п'ятирічний досвід відповідної роботи, повинні пройти наступні курси, розроблені Асоціацією менеджерів ОСББ в Онтаріо і мають такі права: Право кондомініуму; фізичне управління будинком; Фінансове планування для керівників кондомініумів та управління кондомініуму та суспільні відносини. Проте, передбачена можливість замість проходження одного із зазначених курсів, скласти іспит. Не менш цікавим є норма щодо того, хто має право прийняти такий іспит. Таким суб'єктами може бути будь-який коледж

прикладного мистецтва та технології, що знаходяться на території штату Онтаріо.

З 2018 року до закону «Про послуги з кондомініуму» запропоновано оптимізацію вирішення спорів. Практика застосування цього нормативного акту виявила дисбаланс під час спорів між кондомініумом і власниками. Основними інструментами вирішення спорів за цим законом є обов'язкове приватне посередництво-арбітраж і суди. Такі процедури можуть бути трудомісткими, а судові витрати можуть - значними. Мета законодавства - виправити цей дисбаланс, забезпечивши більш швидкий, більш ефективний, менш дорогий і більш справедливий процес вирішення спорів. Для цього в звіті «Резолюція по огляду стану кондомініуму» рекомендовано створити єдиний кондомініум для спостереження за освітою, вирішення спорів, ліцензування «кондо-менеджера» і для ведення реєстру всіх ОСББ в провінції.

За нововведеннями, будуть розмежовані повноваження між двома новими адміністративними органами, делегуючи ці функції двом фінансово незалежним органам:

- кондомініум, який буде відповідати за управління освітою власників кондо, вирішенням спорів та реєстрацією кондо-корпорації;
- окремий адміністративний орган здійснення ліцензування кондо-менеджерів і постачальників кондомініуму.

До повноважень такого адміністративного органу – Управління житлово-комунального господарства, адміністрація (управитель) будинку надає: можливість доступного, швидкого та дешевого вирішення спорів між кондо-корпораціями та власниками; інструменти самопомоги, управління справами та посередництво, щоб здешевити судові процедури; послуги з освіти та поінформованості власників житла про їх права та обов'язки, а також основи житлового будівництва; освітні послуги для власників квартир; здійснює дії по реєстрації кондо-корпорацій в Онтаріо та інше.

Систему органів самого кондомініуму. Адміністрація житлового будівництва здійснює керівництво будинком незалежно, за власний рахунок і є при цьому неприбутковою організацією. При цьому цікавим є позиція, що учасники такої адміністрації не повинні мати трудових відносин із державною службою Онтаріо. Щоб забезпечити підзвітність та прозорість, орган управління житлового будівництва повинен: мати адміністративний договір з міністром уряду та споживчими послугами; бути зобов'язаним публічно розкривати певну інформацію, і його діяльність підлягає нагляду з боку Генерального ревізора. Ось і антикорупційна політика в дії!

Фінансування кондомініуму. Сама провінція надає початкове фінансування такої організації. Після початкового запуску влада встановить власні комісії. Оплата їх діяльності буде формувати з таких витрат: гонорари користувачам своїх послуг плата, що стягується з корпоративних корпорацій по всій провінції; плата за сім кондо-корпорацій спрямована на те, щоб допомогти знизити витрати на вирішення спорів та покривати витрати на послуги з усунення конфліктів у відділі житлової нерухомості (наприклад, довідник покупців кондо, інструменти самообслуговування в Інтернеті). Адміністрація житлового будівництва визначить та встановить цю плату відповідно до процедур та критеріїв, затверджених міністром уряду та споживчими послугами. Цікаво, що така плата передбачена у розмірі - 1 долар за одиницю виміру (кв. м.) на місяць. Ця структура плати відображає той факт, що всі власники житлових будинків матимуть рівний доступ до вирішення спорів з Управління кондомініуму. Корпоративні корпорації збиратимуть плату від власників в рамках щомісячних загальних витрат. Як і у випадку з усіма щомісячними комісіями за звичайні витрати, внесок кожної одиниці буде розраховуватися, використовуючи пропорції, викладені в декларації консультування [22].

Зазвичай, для Канади (наприклад, СНОА – Condominium Home Owners Association of British Columbia, Condo Owners Association of Toronto) притаманні асоціації співвласників, що створюються на рівні міста чи навіть

округу. Такі асоціації мають на меті: здійснення представництво у федеральному уряді, провінційних та муніципальних органах влади для захисту інтересів власників; доводить думку співвласників про хід виконання будівельних робіт до засобів масової інформації, що в свою чергу здійснює коригування процесу інвестицій у нерухомість; надає інформацію щодо новацій та можливостей застосування законодавства про кондомініуми та інші [23].

СНОА - це заснована некомерційна асоціація споживачів, що представляє інтереси проживання різних видів співвласників (страти). Забезпечує професійні консультативні служби засновані на індивідуальних потребах різних «прошарків» власників. Асоціація пропонує своїм членам: освіту, публікації, ресурси і підтримку. До сила учасників СНОА входять: корпорації страт, індивідуальних власників, і підприємницькі юридичні особи, що обслуговують страти, а також пов'язані асоціації та урядові організації з усієї Британської Колумбії [24].

Асоціації діють на підставі розроблених та прийнятих нормативних актів, що визначають загальні положення про утворення, членство, взаємозв'язки із федеральними органами тощо (ДОДАТОК Б). У тому числі, вони «дають» визначення «спільної власності» для конкретного кондомініуму. Наприклад, «загальна власність» у Британській Колумбії означає:

(а) частина землі та будівель, відображених у плані страт, що не входить до складу партії;

(б) труби, дроти, кабелі, канали, канали та інші споруди для проходження або подачі води, каналізації, дренажу, газу, нафти, електроенергії, телефонних, радіо, телевізійних, сміттєвих, систем опалення та охолодження або інших аналогічних послуг, якщо вони знаходяться: в межах підлоги, стіни або стелі, що утворює кордон; між партіями і іншими частками; між партійною часткою та загальною власністю, або; між партійною часткою або спільною власністю та іншою земельною ділянкою,

або; цілком або частково в межах партії, якщо вони здатні бути та призначені для використання у зв'язку із здійсненням іншої партії чи загальної власності.

А питання співвласників кондомініуму вирішується таким чином, «власник» означає: 1) особу, включаючи власника, розробника, який є особою, яка зазначена в реєстрі офісу прав власності на землю як власник об'єкта власності на нежитлове майно, незалежно від того, чи має він право власності або в якості представника; або орендар майна, що входить до відповідної трати; якщо це не так, тоді діє інше правило – повинен бути зареєстрований договір про продаж, що і визначить власника - «власник останньої зареєстрованого договору»; або зареєстроване житло дає право бути «власником».

На противагу асоціаціям чи корпораціям у США та Канаді у Європі перевагу надають окремим об'єднанням співвласників. Мотивують таку ситуацію тим, що великі асоціації чи корпорації значно обмежують права власників чи орендарів житла чи нежитлових приміщень через встановлення обмежень по використанню, наприклад, квітів на терасах, незачинені жалюзі на час буревію чи шторму тощо. Та запровадження відповідно санкцій за такі «порушення», а ще нарікають на неефективне управління та фінансові зловживання серед керівників корпорації чи асоціації [25].

З часом світові тенденції «поглинули» і Європейські країни, у Німеччині багато будівель, що належать об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, що було зведено в 1960-ті та 70-ті роки. Очевидно, що сьогодні асоціаціям цих власників потрібно запровадити ефективні системи управління технічним обслуговуванням. На практиці, однак, часто існують конфлікти інтересів між різними власниками, і їм важко домовитися. Власники часто недооцінюють витрати на технічне обслуговування та ремонт і намагаються уникати створення резервів для непередбачених обставин, наскільки це можливо. У деяких випадках відкладене технічне обслуговування має наслідком – нещасні випадки.

Німецький закон про кондомініумі (німецький аббревіатура: WEG) є основою для всіх правових положень, що стосуються індивідуального володіння власністю. Крім усього іншого, він регулює принципи володіння власністю, права і обов'язки асоціацій домовласників і управління кондомініуму. Крім того, Закон про кондомініумі Німеччини регулює порядок судового розгляду, пов'язані з асоціаціями власників кондомініумів. Асоціації власників житла тепер інвестуються з частковою дієздатністю. Це означає, що асоціація власників житла є організацією з правами і обов'язками, які можуть укладати договори і, наприклад, відкривати банківські рахунки. Раніше правовий статус асоціацій власників житла належав тільки групі осіб, а його права і обов'язки обмежувалися тими, які належать його членам. Закон про кондомініумі Німеччини ділить право власності на свою першу статтю на часткове володіння, приватну власність на власність, право власності на власність і власність на власність. Питання власності і її правового регулювання у Німеччині значно відрізняється від Англосаксонської системи права. При пошуку відповідної інформації за німецьким законодавством, як правило, починають із статутних правил. Основа закладена в так званий *Gesetzesbüchern* (Law Books, Codes). Основним законом Німеччини в галузі цивільного права є *Bürgerliches Gesetzbuch* (Цивільний кодекс), зазвичай скорочений BGB. Двома основними принципами німецького законодавства в галузі нерухомості, що не кодифіковані, є *Trennung* (незалежність) і *Abstraktion* (абстракція) [26].

Вони часто невірно тлумачаться. BGB проводить відмінність між договором зобов'язання (*Verpflichtungsgeschäft*, який створює зобов'язання по виконанню) та договором розпорядження (*Verfügungsgeschäft*, який передає, змінює або скасовує інтерес до землі). Ця різниця називається *Trennungsprinzip* або «принцип розмежування». Як юридичні транзакції (*Rechtsgeschäfte* - тлумачення), як правило, незалежні один від одного. Незалежність права в резерві від зобов'язання, яке викликає зобов'язання передавати, змінювати, стягувати або скасовувати право в резерві, технічно

відома як принцип абстракції. З цих причин угода про іпотеку слід відрізнити від договору про обов'язковий кредит, що породжує зобов'язання, за яким іпотека повинна виступати способом забезпечення такого зобов'язання. Відповідно договір містить лише загальні положення, про заставу (або земельний податок) на користь заставодержателя, що повинен виникнути на майно власника. Таким чином, не слід плутати об'єкт кредитної угоди з обтяженням майна.

За законодавством Німеччини (Act of Condominium) не існує обов'язкових правил, яким чином системи керування технічним обслуговуванням можуть бути впроваджені об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків. Управителі нерухомістю кондомініумів, призначені власниками відповідно до Закону Німецького Кондомініуму, мають достовірнішу та об'єктивнішу інформацію щодо технічного стану будівлі. Замість того, щоб чекати появи дефектів, управитель повинен своєчасно інформувати власників про ремонт та заміну, які слід очікувати в найближчі кілька років.

Проте, поряд із законодавством окремих країн, у Європейському Союзі діє Європейський закон про кондомініум [27]. Це є комплексне порівняльне співвідношення законодавства про кондомініумі (власність на власність, власність, горизонтальне майно), що охоплює 21 європейську юрисдикцію. Враховує генезис законодавства про кондомініумі в Європі і в кожній окремій юрисдикції, а також використаний формат кондомініуму для структурування житлових, комерційних, промислових і туристичних кондомініумів. Закон регулює порядок створення кондомініумів; основні концепції кондомініуму і роль підзаконних актів у встановленні гармонії в кондомініумі.

ВИСНОВКИ

Основні проблемні питання щодо визначення правового режиму майна багатоквартирного будинку, лежать у площині щодо порядку реалізації усіма співвласниками та кожним окремо (в першу чергу власниками нежитлових приміщень) прав на допоміжні приміщення (питання передачі їх у користування, порядок проведення ремонтних робіт тощо) та питання прав власності на земельну ділянку на якій розташований будинок.

Проведений аналіз зарубіжного досвіду дає можливість запропонувати використати канадський досвід, що передбачає запровадження додаткового навчання для осіб, що мають намір бути управителями, а також по завершенню такого навчання – отримувати ліцензію на здійснення відповідних послуг.

Співвідношення правових статусів співвласників та управителя можна опосередкувати як «власність і довірча власність». Таким чином, співвласники мають право власності з усіма його правомочностями щодо володіння, користування та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку. Для управителя за договором управління майном таким правомочностями будуть: надання послуг по утриманню, ремонту спільного майна багатоквартирного будинку; догляд та утримання прибудинкової території; забезпечення якісних, необхідних умов для проживання; а також задоволення господарсько-побутових потреб.

Держава повинна запроваджувати якомога ширше ідею кондомініумів, дієвих керуючих компаній через укладання договорів управління майном, паралельно залучати інвестиції для переоснащення житлово-комунального господарства для розвитку галузі в цілому з урахуванням процесів секторальної децентралізації. Державно-приватне партнерство повинно стати ефективним способом фінансування і розвитку житлово-комунального

господарства з огляду на його специфіку і суспільне значення, оскільки передбачає найкраще виконання функцій, що належать до компетенції органів місцевого самоврядування (державного партнера), шляхом об'єднання зусиль і ресурсів із приватним партнером (ОСББ, управляюча компанія, приватний ЖЕК).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Балюк Юлія. Право спільної власності у багатоквартирному будинку // Юридична Україна. - 2015. - № 1. - С. 53-58.
2. Литовченко Л. А., Тропіна О. М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як суб'єкт цивільних правовідносин // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. - 2010. - № 3. - С. 137.
3. Браславець Ю. Ю.. Проблеми правового статусу майна співвласників багатоквартирного будинку / Ю. Ю. Браславець // Розвиток європейського простору очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти : матеріали всеукраїнської наук.-практич. конф. молодих учених та студентів, 22 квіт. 2016 р. / ХНЕУ ім. Семена Кузнеця. - 2016 . - С. 2636-2639. [Електронний ресурс]. - URL: <http://repository.hneu.edu.ua/jspui/handle/123456789/12841>
4. Сидоренко А. Д., Чефранова Е. А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Нотариус. М.: Юрист, 2004. № 6. С. 29-40.
5. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435- IV // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - №№ 40– 44. - ст.356.
6. Белов В. А. Гражданское право: Общая и особенная части : Учебник / Институт образования «ЮрИнфор - МГУ». - М.: АО «Центр ЮрИнфор», 2003. - С. 510 с.
7. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України [Текст] : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери [та ін.]. - 4-те вид., переробл. і допов. Т. 1 / [Н. С. Кузнєцова та ін.]. - К. : Юрінком Інтер, 2011. - С. 674.
8. Цивільне право : підручник : у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бєгова та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. - Х. : Право, 2011. - Т. 1. - С. 454-455.
9. Мазур О.С. Цивільне право України: Навч. пос. - К.: Центр навчальної літератури, 2006. - С. 140.

10. Харитонов Є. О., Старцев О. В. Цивільне право України Підручник. - Вид. 2, перероб. і доп. - К. : Істина, 2007. - С. 709..
11. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII [Електронний ресурс]. / Офіційний сайт Верховної Ради України: Законодавство - URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
12. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків): Конституційний Суд; Рішення від 02.03.2004 № 4-рп/2004 [Електронний ресурс]. / Офіційний сайт Верховної Ради України: Законодавство - URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04>
13. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 № 2866– III [Електронний ресурс]. / Офіційний сайт Верховної Ради України: Законодавство - URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
14. У справі за конституційним зверненням громадянина Гуляка Володимира Олександровича щодо офіційного тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" : Конституційний Суд; Рішення від 09.11.2011 № 14-рп/2011 [Електронний ресурс]. / Офіційний сайт Верховної Ради України: Законодавство - URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/v014p710-11>
15. Христенко Н. Ю. Загальна характеристика спільної сумісної власності громадян // Підприємництво, господарство і право. - 2005. - № 1. - С. 33.

16. Про формування комунальної власності територіальних громад районів міста Києва : рішення Київської міської Ради IX сесія XXIII скликання від 27 грудня 2001 року № 208/1642 [Електронний ресурс]. - URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/MR01584Z.html
17. Бурковська В. Кожен має право на ОСББ. Але не кожен його використовує / В. Бурковська // За Київським часом . - 2011. - № 02 (146). - С.4.
18. Деміхов О. І. Світовий досвід державного регулювання механізмів розвитку житлово-комунального господарства / О. І. Деміхов, В. О. Лук'янихін, О. М. Теліженко // Аспекти публічного управління. - 2015. - № 11-12. - С. 109-117. - URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/aplup_2015_11-12_16
19. Люк А. ОСББ поставили в європейські рамки [Електронний ресурс] /А. Люк//сайт «Информационное агентство «Украина Коммунальная», 04.04.2014, URL: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/osbb-postavili-v-jevropejsk-ramki-37025>.
20. Цатурян М. Кто в домі господар? [Електронний ресурс] /М. Цатурян//сайт «Информационное агентство «Украина Коммунальная», 21.01.2013, URL: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/kondomnum-31315>
21. Education requirements to get a condominium manager licence [Електронний ресурс] - URL: <https://www.ontario.ca/page/education-requirements-condominium-manager-licence>
22. Protecting Condominium Owners Act [Електронний ресурс] - URL: <https://www.ontario.ca/page/condominium-law-changes>
23. Condo Owners Association of TORONTO [Електронний ресурс] - URL: <http://www.coatoronto.com/about-coa/how-does-coa-work.html>
24. Condominium Home Owners Association of British Columbia [Електронний ресурс] - URL: <https://www.choa.bc.ca/about-choa/>

25. European Condominium System vs American Condo Associations
[Электронный ресурс] - URL: <https://rightsradio.com/european-condo-system-vs-american-condo-system-no-associations-boards-or-attorneys-to-ruin-your-life/>
26. German Land Law. By Rechtsanwalt Dr. Götz-Sebastian Hök
[Электронный ресурс] - URL: <http://www.dr-hoek.de/EN/beitrag.asp?t=German-Land-Law>
27. European Condominium Law [Электронный ресурс] - URL:
http://assets.cambridge.org/97811070/93898/frontmatter/9781107093898_frontmatter.pdf

Номер провадження: 22-ц/785/7579/15
Головуючий у першій інстанції Ільченко Н. А.
Доповідач Сегеда С. М.
АПЕЛЯЦІЙНИЙ СУД ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ
РІШЕННЯ
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

10.11.2015 року

м. Одеса

Колегія суддів судової палати у цивільних справах апеляційного суду Одеської області в складі:

головуючого Сегеди С.М.,
суддів: Гайворонського С.П.,
Кононенко Н.А.,
за участю секретаря Томашевської К.В.,

розглянувши у відкритому судовому засіданні апеляційні скарги ОСОБА_3 та ОСОБА_4 на рішення Приморського районного суду м. Одеси від 07 липня 2015 року у цивільній справі за позовом заступника прокурора Приморського району м. Одеси в інтересах держави, в особі Одеської міської ради, до ОСОБА_4 про витребування майна з чужого незаконного володіння, третя особа: ОСОБА_3,

встановила:

У серпні 2011 року ОСОБА_3 звернулася до суду з позовом до Одеської міської ради про визнання права власності на нежитлове приміщення підвалу, площею 39,4 кв.м., та нежитлове приміщення горища, площею 68,3 кв.м., що розташовані за адресою : АДРЕСА_1

Заочним рішенням Приморського районного суду м. Одеси від 01 листопада 2011 року згаданий позов ОСОБА_3 був задоволений в повному обсязі, визнано за ОСОБА_3 право власності на нежиле приміщення горища, площею 68,3 кв.м., та нежиле приміщення підвалу, площею 39,4 кв.м., що розташовані за адресою : АДРЕСА_1 (т. 1, а.с. 67-69).

Ухвалою Приморського районного суду м. Одеси від 11 квітня 2012 року вказане заочне рішення від 01 листопада 2011 року скасоване та справу призначено до розгляду у загальному порядку (т.1, а.с. 81).

У лютому 2014 року ОСОБА_4, як третя особа, яка заявляє самостійні вимоги на предмет спору, у справі за позовом ОСОБА_3 до Одеської міської ради про визнання права власності, звернулася до суду з позовом до ОСОБА_3, Одеської міської ради та заступника прокурора Приморського району м. Одеси про усунення перешкод у користуванні майном у вигляді нежитлового приміщення підвалу, площею 38,6 кв.м., та нежитлового приміщення горища, площею 68,3 кв.м., що розташовані за адресою: АДРЕСА_1 (т. 1, а.с. 151-154).

Крім того, у лютому 2013 року заступник прокурора Приморського району м. Одеси звернувся до суду з позовом в інтересах держави, в особі Одеської міської ради до ОСОБА_4, третя особа: ОСОБА_3, про витребування нерухомого майна у вигляді приміщень підвалу, площею 39,4 кв.м. та горища, площею 68,3 кв.м., що розташовані в будинку під АДРЕСА_1 в м. Одесі, на користь Одеської міської ради, із скасуванням реєстрації права власності на це нерухоме майно за ОСОБА_4 (т.2, а.с. 1-3).

Ухвалою Приморського районного суду м. Одеси від 23 квітня 2014 року згадані цивільні справи за позовом ОСОБА_3 до Одеської міської ради, третя особа ОСОБА_4, про визнання права власності, та за позовом ОСОБА_4 до ОСОБА_3, Одеської міської ради, заступника прокурора Приморського району м. Одеси про усунення перешкод у користуванні майном, та цивільна справа за позовом заступника прокурора Приморського району м. Одеси в інтересах держави, в особі Одеської міської ради, до ОСОБА_4, третя особа ОСОБА_3 про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння, були об'єднані в одне провадження (т.1, а.с. 282-283).

Разом з тим, суд розглянув дану справу в межах позовних вимог заступника прокурора Приморського району м. Одеси в інтересах держави, в особі Одеської міської ради, до ОСОБА_4, третя особа: ОСОБА_3, про витребування майна із чужого незаконного володіння.

Представник прокуратури Приморського району м. Одеси просила розглянути справу без участі представника позивача та задовольнити позов, про що подала адресовану суду письмову заяву.

Представник Одеської міської ради підтримав позовні вимоги заступника прокурора Приморського району м. Одеси та просив розглянути справу без участі представника Одеської міської ради, про що подав адресовану суду свою письмову заяву.

Справа була розглянута у відсутність відповідача ОСОБА_4 та третьої особи ОСОБА_3

Рішенням Приморського районного суду м. Одеси від 07 липня 2015 року позов заступника прокурора Приморського району було задоволено у повному обсязі.

В апеляційних скаргах ОСОБА_4 та ОСОБА_3 просять рішення суду скасувати, та ухвалити нове рішення, яким їх позовні вимоги задовольнити у повному обсязі, посилаючись на порушення судом норм матеріального та процесуального права.

Перевіривши законність і обґрунтованість оскаржуваного судового рішення, заслухавши доповідача, доводи апеляційної скарги, заперечень проти неї, колегія суддів дійшла висновку про необхідність часткового задоволення апеляційних скарг, виходячи з наступних підстав.

Як вбачається з матеріалів справи, заступник прокурора Приморського району м. Одеси обґрунтовував свої позовні вимоги тим, що ОСОБА_4 набула право власності на нежиле приміщення горища, площею 68,3 кв.м., та нежиле приміщення підвалу, площею 39,4 кв.м., що розташовані за адресою : АДРЕСА_1, на підставі договорів дарування від 29.12.2011 р., укладених між нею і ОСОБА_3

Враховуючи, що ОСОБА_3 набула право власності на вказані нежилі приміщення горища та підвалу на підставі заочного рішення Приморського районного суду м. Одеси від 01.11.2011 року у справі № 2/1522/10475/11, яке було скасовано ухвалою Приморського районного суду м. Одеси від 11.04.2012 року, то існують всі правові підстави для витребування вказаних приміщень на користь Одеської міської ради, із скасуванням реєстрації права власності на це нерухоме майно за ОСОБА_4

Однак, з таким висновком суду погодитись не можна, з огляду на наступні обставини.

Обґрунтовуючи свої позовні вимоги, заступник прокурора посилався на [ст. 388 ЦК України](#), згідно якої нежилі приміщення, які вибули з володіння власника, тобто Одеської міської ради, без її волі та за відсутністю відповідного погодження, мають бути витребувані з незаконного володіння ОСОБА_4

Однак, судом першої інстанції не було враховано, що Одеською міською радою, в особі її виконавчого органу - Управління архітектури та містобудування, 18.05.2013 та 22.08.2013 року відповідачці ОСОБА_4 були надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки № 01-07/202 та № 01-07/3827 (т.1, а.с.173-176. 177-181).

Відповідно до них було визначено умови та обмеження щодо реконструкції нежитлового приміщення горища і підвалу квартири № 3, які розташовані у двоповерховому внутрішньо дворовому праворотньому флігелі житлового будинку.

При цьому, вищевказаними Умовами передбачалось об'єднання приміщень горища і підвалу, без розширення, внутрішнім переплануванням та улаштуванням в рівні горищного приміщення мансардних приміщень, без зміни ухилу покрівлі, та з улаштуванням окремого вхідного вузла з боку фасаду флігеля з улаштуванням сходів в існуючому напрямку та закладкою існуючого вхідного вузла з боку парадної житлового будинку.

Тобто, Одеською міською радою, в особі Управління архітектури та містобудування, надано дозвіл ОСОБА_4 на реконструкцію квартири № 3, з приєднанням до неї горища, площею 68,3 кв.м., та підвалу, площею 39,4 кв.м., що свідчить про погодження позивача на вибуття з його володіння спірного майна, у вигляді нежитлових приміщень горища та підвалу, саме з його волі.

З цих підстав слід зазначити, що відповідно до п. 1 додатку до рішення Одеської міської ради № 3295-УІ від 16.04.2013 р. «Про затвердження положення про Управління архітектури та містобудування Одеської міської ради у новій редакції», Управління архітектури та містобудування є виконавчим органом Одеської міської ради, підзвітне та підконтрольне їй.

Таким чином, Одеська міська рада була належним чином проінформована про набуття у власність спірних приміщень, зміну власника та про намір нового власника здійснити їх реконструкцію, про створення нового об'єкту нерухомості у вигляді квартири АДРЕСА_1 загальною площею 113,94 кв.м., і не висловила своїх заперечень з цього приводу, та більш того, погодила проведення робіт з реконструкції.

Крім того, матеріалами справи підтверджується, що у відповідності до ст. 37 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3395-УІ від 19.05.2011 року Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю в Одеській області (далі - Інспекція ДАБК) наказом № 255/13 від 23.08.2013 року була видана Декларація про початок виконання будівельних робіт щодо здійснення і реконструкції належної ОСОБА_4 на праві власності квартири АДРЕСА_2 за рахунок горища та підвалу цього ж будинку, яка зареєстрована в Інспекції ДАБК 06.11.2013 року (т.1, а.с.169-172).

Реконструкція нежитлового приміщення горища під мансарду з приєднанням до квартири АДРЕСА_3 здійснювалась згідно належно затвердженого проекту, здійсненого ТОВ «Градбуд-ГБ» від 16.09.2013 року (а.с.231-280).

При цьому, реконструкція горища була здійснена у відповідності до Технічного висновку про технічний стан і можливості реконструкції нежитлового приміщення горища і квартири № 3, які розташовані в житловому будинку АДРЕСА_1 м. Одесі, з їх об'єднанням, внутрішнім переплануванням та облаштуванням в рівні приміщення горища мансарди (т.1, а.с.182-190).

Більш того, 24.10.2013 року Інспекцією ДАБК зареєстрована Декларація про готовність об'єкта до експлуатації щодо здійснення реконструкції нежитлового приміщення підвалу, а згодом, 29.05.2014 р., Інспекцією ДАБК зареєстровано Декларацію про готовність об'єкта до експлуатації щодо реконструкції нежитлового приміщення горища та квартири АДРЕСА_2 (т.2, а.с.106-108).

Як вбачається з Висновку № 172/2011 року судової будівельно-технічної експертизи від 17.10.2011 року нежитлові приміщення підвалу, площею 39,4 кв.м. і горища, площею 68,3 кв.м., що розташовані в будинку АДРЕСА_1 в м. Одесі, відповідають будівельним, санітарним і пожежним нормам і правилам, у тому числі ДБН.

Зазначені приміщення є допоміжними приміщеннями всього будинку № 6, однак в них відсутні інженерні комунікації загального користування будинку № 6.

Подальша експлуатація вищезазначених нежитлових приміщень як окремих приміщень можлива (т.1, а.с. 55-60).

Крім того, згідно Висновку судової будівельно-технічної експертизи № 062/2014 року від 08.08.2014 року, виконані будівельні роботи в приміщеннях підвалу площею 38,6 кв.м., а також в приміщенні горища (устрій мансардного поверху площею 60,80 кв.м.), є невід'ємною частиною покращення приміщення в будинку АДРЕСА_1 в м. Одесі (т.2, а.с.96-105).

Із вказаного Висновку слідує, що внаслідок проведеного дослідження реконструйованого приміщення горища - новоствореного мансардного поверху, який конструктивно пов'язаний з квартирою № 3, привести реконструйоване приміщення горища в первинний стан, без завдання шкоди конструктивним елементам житлового будинку, не є можливим.

Приведення в первинний стан реконструйованого підвального приміщення без завдання шкоди конструктивним елементам житлового будинку можливо частково, а саме шляхом демонтажу перегородки між приміщенням коридору і туалету та демонтажу кладки закладеного дверного отвору з боку входу в приміщення підвалу.

Приведення будівельних робіт по демонтажу дерев'яного перекриття між підвальним поверхом і другим поверхом, на якому розташована квартира № 3, без завдання шкоди конструктивним елементам житлового будинку, не є можливим.

Таким чином, як свідчать матеріали справи, на час розгляду спору, ні підвального приміщення, ні приміщення горища, які є предметом спору, та які були відчужені відповідачкою ОСОБА_3 на користь ОСОБА_4 за договорами дарування від 29.12.2011 року (т.1, а.с.114-115, 116-117), не існує, що в свою чергу виключає можливість вилучення цих приміщень.

Крім того, право власності ОСОБА_4 на реконструйовану квартиру, з приєднанням до неї спірних реконструйованих приміщень підвалу і горища зареєстровано в Єдиному державному реєстрі права власності на нерухоме майно, що підтверджується відповідним

Витягом № 25744018 від 19.08.2014 року (т.2 а.с.143-144), свідоцтвом про право власності на нерухоме майно № 25743755 від 19.08.2014 року (т.2 а.с.142) та технічним паспортом на квартиру (т.2 а.с.139-141).

Таким чином, на час розгляду справи нежитлових приміщень підвалу і горища, які розташовані в будинку АДРЕСА_1 в м. Одесі, та стосовно яких заступник прокурора ставить питання про їх витребування, як об'єктів права власності не існує, оскільки внаслідок реконструкції вони приєднані до квартири № 3 вказаного житлового будинку і є його невід'ємними частинами.

У відповідності до діючого законодавства України витребуванню в порядку віндикації підлягає індивідуально визначена річ, яка фізично існує на момент витребування.

Враховуючи, що майна, яке на думку заступника прокурора Приморського району м. Одеси незаконно вибуло із володіння Одеської міської ради, на даний час не існує, воно не може бути витребуване у його власника ОСОБА_4

Крім викладеного, судом першої інстанції не було враховано, що у відповідності до ч. 1. [ст. 10 ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду»](#) приватизація державного житлового фонду - це відчуження квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд та приміщень (підвалів, сараїв і т.ін.) державного житлового фонду на користь громадян України.

Рішенням Конституційного Суду України від 02.03.2004 р. по справі № 1-2/2004 зазначено, що допоміжні приміщення (підвали, сараї, горища, колясочні і т.ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій.

[Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»](#) допоміжними вважаються приміщення багатоквартирного будинку, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення).

Разом з тим, як було зазначено вище, у відповідності до Висновку судової будівельно-технічної експертизи, виконаного ПП «Одеський науково-дослідний центр експертних досліджень ім. Скибинського С.С.» 17.10.2011 року, у відповідності до ДБН В.2.2-15-2005 «Будівлі та споруди. Житлові будівлі. Основні положення» спірні нежитлові приміщення підвалу площею 39, 4 кв.м. та горища, площею 68,3 кв.м., є допоміжними приміщеннями.

З підстав викладеного, вищезазначені приміщення підвалу та горища є допоміжними приміщеннями усього будинку АДРЕСА_1 у м. Одесі та не належать до категорії нежилых приміщень.

Враховуючи, що всі квартири в будинку АДРЕСА_1 приватизовані, та перебувають у приватній власності громадян, єдиними власниками допоміжних приміщень у цьому будинку є його мешканці.

Як вбачається з матеріалів справи, на момент проведення реконструкції усі власники квартир у будинку АДРЕСА_1 відмовились від права на спірні приміщення горища та підвалу на користь нового власника квартири 3 цього будинку (т.1, а.с.18-27, 202-205).

Таким чином, спори відносно виникнення права спільної сумісної власності на вказані підсобні приміщення до набувальників прав на квартири у будинку та виділу вказаних спірних приміщень у натурі із загальної кількості допоміжних приміщень будинку, а також відносно володіння цими допоміжними приміщеннями після приватизації між співвласниками будинку іншими особами, відсутні.

Усе вищенаведене свідчить про те, що передача у приватну власність спірних приміщень горища та підвалу ніяким чином не порушує законні права та інтереси Одеської міської ради як власника майна територіальної громади, оскільки матеріали справи не містять жодних доказів того, що Одеська міська рада була титульним власником спірних допоміжних приміщень підвалу та горища.

Згідно ч.ч. 1,2,3 [ст. 60 ЦПК України](#) кожна сторона зобов'язана довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, крім випадків, встановлених [статтею 61 цього Кодексу](#).

Докази подаються сторонами та іншими особами, які беруть участь у справі. Доказуванню підлягають обставини, які мають значення для ухвалення рішення у справі і щодо яких у сторін та інших осіб, які беруть участь у справі, виникає спір.

Колегія суддів зазначає, що заявники апеляційної скарги надали суду достатні, належні і допустимі докази існування обставин, на які вони посилаються як на підставу своїх заперечень проти позовних вимог заступника прокурора Приморського району м. Одеси та доводів апеляційної скарги.

У відповідності до [ст. 213 ЦПК України](#) рішення суду повинно бути законним і обґрунтованим. Законним є рішення, яким суд, виконавши всі вимоги цивільного судочинства, вирішив справу згідно із законом. Обґрунтованим є рішення, ухвалене на основі повно і всебічно з'ясованих обставин, на які сторони посилаються як на підставу своїх вимог і заперечень, підтверджених тими доказами, які були досліджені в судовому засіданні.

З огляду на викладене, колегія суддів дійшла висновку про те, що оскаржуване рішення суду зазначеним вимогам законодавства не відповідає, доводи апеляційної скарги його повністю спростовують, оскільки при ухваленні рішення судом неправильно застосовані норми матеріального права, у зв'язку з чим апеляційну скаргу слід задовольнити частково, оскаржуване рішення суду скасувати та ухвалити нове рішення, яким у задоволенні позовних вимог заступника прокурора Приморського району м. Одеси в інтересах держави, в особі Одеської міської ради, до ОСОБА_4 про витребування майна з чужого незаконного володіння, третя особа: ОСОБА_3, відмовити.

Що стосується позовних вимог ОСОБА_3 до Одеської міської ради, третя особа ОСОБА_4, про визнання права власності, та ОСОБА_4 до ОСОБА_3, Одеської міської ради, заступника прокурора Приморського району м. Одеси про усунення перешкод у користуванні майном, то матеріали справи не мають доказів того, що вони розглянуті.

Так, із тексту оскаржуваного судового рішення вбачається, що зазначені позовні вимоги залишені без розгляду через повторну неявку позивачів у судове засідання.

Однак, матеріали справи не мають жодних доказів постановлення відповідної ухвали з цього приводу, Єдиний державний реєстр судових рішень також не містить зазначеного судового рішення.

Крім того, матеріали справи також не містять доказів повторної неявки позивачів у судові засідання, про які вони були належним чином повідомленими про час і місце судового засідання. З цих підстав, та враховуючи, що позовні вимоги ОСОБА_3 до Одеської міської ради, третя особа ОСОБА_4, про визнання права власності, та позовні вимоги ОСОБА_4 до ОСОБА_3, Одеської міської ради, заступника прокурора Приморського району м. Одеси про усунення перешкод у користуванні майном, не розглянуті судом, колегія суддів вважає за необхідне матеріали цивільної справи повернути до Приморського районного суду м. Одеси для продовження розгляду вказаних позовних вимог.

При цьому, колегія суддів зазначає, що вимоги апелянтів про задоволення їх позовних вимог задоволенню не підлягають, оскільки у відповідності до [ст. 303 ЦПК України](#) під час розгляду справи в апеляційному порядку апеляційний суд перевіряє законність і обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів апеляційної скарги та вимог, заявлених у суді першої інстанції.

Таким чином, оскільки судом першої інстанції вищевказані позовні вимоги ОСОБА_3 та ОСОБА_4 не були розглянуті, суд апеляційної інстанції позбавлений можливості ухвалити по цим вимогам судові рішення.

Керуючись ст.ст. [303](#), [304](#), п.2 ч.1 ст. [307](#), п. 4 ч. 1 ст. [309](#), ст.ст. [313](#), [314](#), [316](#), [317](#), [319 ЦПК України](#), колегія суддів

вирішила:

Апеляційні скарги ОСОБА_4 та ОСОБА_3 задовольнити частково.

Рішення Приморського районного суду м. Одеси від 07 липня 2015 року скасувати та ухвалити у справі нове рішення, яким у задоволенні позовних вимог заступника прокурора Приморського району м. Одеси в інтересах держави, в особі Одеської міської ради, до ОСОБА_4 про витребування майна з чужого незаконного володіння, третя особа: ОСОБА_3, відмовити.

Матеріали цивільної справи повернути до Приморського районного суду м. Одеси для продовження розгляду позовних вимог ОСОБА_3 до Одеської міської ради, третя особа ОСОБА_4, про визнання права власності, та за позовом ОСОБА_4 до ОСОБА_3, Одеської міської ради, заступника прокурора Приморського району м. Одеси про усунення перешкод у користуванні майном.

Рішення апеляційного суду набирає законної сили з моменту його проголошення, однак може бути оскаржено шляхом подачі касаційної скарги протягом двадцяти днів з дня набрання законної сили безпосередньо до Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ.

Судді апеляційного суду Одеської області: С.М. Сегеда

С.П. Гайворонський

Н.А. Кононенко

Справа №345/1868/16-ц
РІШЕННЯ
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

24.10.2016 року

Калуський міськрайонний суд Івано-Франківської області в складі :
головуючої судді Кардаш О.І.
секретаря Боднар Н.Ю.

розглянувши у відкритому судовому засіданні в залі суду в м. Калуші цивільну справу за позовною заявою ОСОБА_1 до ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5, ОСОБА_6 про усунення перешкод при проведенні ремонтних робіт ззовні та в середині нежитлового приміщення, яке є приватною власністю, зустрічною позовною заявою ОСОБА_2 до ОСОБА_1, третя особа на стороні позивача ОСББ «Господар-М» про заборону вчиняти будь-які дії, будівельні роботи, пов'язані з реконструкцією нежитлових приміщень загальною площею 212,7 кв.м., які розташовані по вул. Підвальна, 2а в м.Калуш та позовну заяву ОСОБА_2, третя особа на стороні позивача ОСББ «Господар-М» до ОСОБА_1, третя особа на стороні відповідача ОСОБА_7 надання адміністративних послуг виконавчого комітету ОСОБА_8 міської ради про визнання недійсним та скасування свідоцтва про право власності на нежитлове приміщення,

ВСТАНОВИВ :

ОСОБА_1 звернувся до суду з позовом про усунення перешкод при проведенні ремонтних робіт ззовні та в середині нежитлового приміщення, яке є його приватною власністю посилаючись на те, у відповідності до Свідоцтва про право власності від 16.09.2013 року йому належить нежитлові приміщення (комори), загальною площею 212,7 кв. м, які розташовані по вул. Підвальна, будинок 2а, м. Калуш, Івано-Франківської області, що також підтверджується також Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності №9467117 від 16.09.2013 року. Відповідно до рішення №112 від 21.01.2016 року ОСОБА_8 міської ради із землекористування приватного підприємства «КОРТЕЖ» вилучено земельну ділянку площею 0011, яка знаходиться на вулиці Підвальна, 2а м. Калуша та затверджено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для влаштування вхідних сходів до нежитлових приміщень та надано в оренду терміном на 5 (пять) років земельну ділянку кадастровий номер 2610400000:006:0052, загальною площею 0,0005 га та земельну ділянку кадастровий номер 2610400000:006:0053, загальною площею 0,0006 га, яка знаходиться на вул. Підвальна, 2а м. Калуша. Так, у відповідності до даного рішення 05.02.2016 року були укладені договори оренди та передані в строкове користування для влаштування вхідних сходів до нежитлових приміщень по вищевказаній адресі терміном до 27.01.2020 року.

Відділом у справах архітектури та містобудівного кадастру виконавчого комітету ОСОБА_8 міської ради були розроблені та затверджені Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, а саме реконструкції нежитлового підвального приміщення під відпочинково-оздоровче приміщення на вул. Підвальна, 2-а в м. Калуш Івано-Франківської області від 22.02.2016 року.

Також, ОСОБА_1 та ФОП ОСОБА_9 01 березня 2016 року був укладений договір на здійснення технічного нагляду за будівництвом об'єктів архітектури, а саме технічний нагляд за будівництвом: «Реконструкція нежитлового підвального приміщення під

відпочинково-оздоровче приміщення на вул. Підвальна, 2-а в м. Калуш Івано-Франківської області.

А, 17 березня 2016 року ОСОБА_1 укладено договір з ПП «Добробуд» на виконання робіт по реконструкції нежитлового підвального приміщення під відпочинково-оздоровче приміщення по вказаній адресі на основі затвердженій проектно-кошторисної документації.

19.03.2016 року головним архітектором проекту ОСОБА_10 була видана Декларація про початок виконання будівельних робіт «Реконструкція нежитлового підвального приміщення під відпочинково-оздоровче приміщення на вул. Підвальна, 2-а в м. Калуш Івано-Франківської області». Тому після всіх вищенаведених дій, які вимагаються чинним законодавством України, ПП «Добробуд» приступив до виконання умов Договору підряду №4/б влаштування вхідних сходів до нежитлового приміщення, однак станом на 28 березня 2016 року всі роботи, які були виконані підрядником до 26 березня, були зруйновані ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5 та ОСОБА_6, зокрема, облаштовані сходи закинуто ґрунтом. Продовжуючи свою неправомірну діяльність, 15 квітня 2016 року з 8-00 год. до 10 години ранку вище перелічені жителі вказаного будинку по вул. Підвальна, 2-а м.Калуша знову перешкоджали та забороняли працівникам підрядника проводити ремонтні роботи згідно договору, а саме, закрили в нежитловому приміщенні працівників ПП «Добробуд», які не маючи змоги вийти з приміщення, змушені були телефонувати керівнику підприємства про допомогу, інструменти, якими працювали дані робітники були розкидані по території будинку. З даного приводу він звертався з письмовими заявами на імя начальника ОСОБА_8 відділу поліції ГУНП в Івано-Франківській області, де їхньою перевіркою були встановлені факти перешкоджання відповідачами проводити реконструкцію нежитлового підвального приміщення, заявляючи, що дозвільні документи на проведення робіт отримані незаконно. Так, інспектором у відділу поліції ГУНП від 26.04.2016 року рекомендовано ОСОБА_1 звернутися до суду.

Тому, ОСОБА_1 вважає дані дії відповідачів є неправомірними і змушують його звернутися за захистом свої прав до суду з позовом про зобов'язання не чинити перешкоди у виконанні робіт та реконструкції приватизованого нежитлового приміщення.

Відповідач-позивач ОСОБА_11 звернувся до суду з зустрічним позовом до ОСОБА_1, третя особа ОСББ «господар-М» про заборону ОСОБА_1 вчиняти будь-які дії, будівельні роботи, пов'язані з реконструкцією нежитлових приміщень, які розташовані в м.Калуш по вул. Підвальній, 2а посилаючись на те, що проведення таких робіт є незаконними, оскільки порушують порядок користування нежитловим приміщенням, а також може привести до руйнування житлового будинку, пошкодження стін та фундаменту. Зазначає, що територія м. Калуша віднесена до території із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами, проект реконструкції підлягає обов'язковій експертизі в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, яка по даний час ОСОБА_1 не проведена.

Також, ним не надано документації з реконструкції нежитлових приміщень та не отримано згоди жильців будинку для проведення таких робіт. ОСОБА_2 також зазначає, що у відповідності до законодавства власники приватизованих квартир водночас є і співвласниками допоміжних приміщень багатоквартирного будинку і таке право у власників квартир виникає з моменту приватизації житла, а тому без їхньої згоди не можна здійснювати будь-які юридичні дії щодо допоміжних приміщень і момент виникнення права власності на квартиру є моментом виникнення права спільної власності

на допоміжні приміщення. Оскільки 18 травня 2016 року було зареєстровано ОСББ «Господар-М» і його членами є жильці будинку по вул. Підвальна, 2А, то за таких обставин будь які дії щодо користування чи розпорядження допоміжними приміщеннями будинку проводиться за згоди жильців та ОСББ. В зв'язку з цим, ОСОБА_2 просить заборонити ОСОБА_1 вчиняти будь-які дії, будівельні роботи пов'язані з реконструкцією нежитлового приміщення.

Ухвалою суду від 07.09.2016 року первісний позов ОСОБА_1 та зустрічний позов ОСОБА_2 об'єднано з позовом ОСОБА_2, третя особа ОСББ «Господар-М» до ОСОБА_1, третя особа ОСОБА_7 надання адміністративних послуг виконавчого комітету ОСОБА_8 міської ради про визнання недійсним та скасування свідоцтва про право власності на нежитлове приміщення м.Калуш по вул.Підвальна, 2А посилаючись на те, що ОСОБА_1 неправомірно оформив право власності на нежитлове приміщення, оскільки таке відбулося без належних правових підстав, посилаючись на аналогічні доводи та докази зустрічної позовної заяви. Додатково зазначив, що у відповідності до п.3.3.6 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій від 17.05.2005 року, використовувати технічні підвали та підвали не за призначенням забороняється, а отже і реєструвати право власності, тому просить визнати недійсним та скасувати свідоцтво пр. право власності на нерухоме майно, яке видане ОСОБА_1 на нежитлове приміщення, загальною площею 212,7 кв.м., які розташовані в м.Калуш по вул. Підвальна, 2а .

Представники позивача-відповідача ОСОБА_12 та ОСОБА_13 в судовому засіданні позовні вимоги підтримали , просять позов задовольнити з підстав наведених в позовній заяві, зустрічний позов та об'єднаний позов ОСОБА_2 не визнають та пояснили, що між ОСОБА_1 та ПП «Кортеж» було укладено договір №13/Н від 26.11.2004 року на участь у частковому будівництві, відповідно до якого останній був прийнятий в часткове будівництво окремого нежитлового приміщення на 0-му поверсі будинку 2а, що по вул. Підвальна в м.Калуш. У відповідності до акту передачі майна від 25.05.2005 року дане нежитлове приміщення передано ОСОБА_1 , а державною приймальною комісією прийнято в експлуатацію завершений будівництвом 67 квартирний житловий будинок на що виданий відповідний акт від 21.09.2006 року та затверджений рішенням ОСОБА_8 міськвиконкому №467 від 22.11.2006 року та зареєстрований ОСОБА_8 міською інспекцією Держархбудконтролю за №48 від 22.11.2006 року. Маючи всі підстави та документи ОСОБА_1 звернувся в реєстраційну службу ОСОБА_8 міськрайонного управління юстиції з заявою про реєстрацію права власності на нерухоме майно, у відповідності до чого йому видано Свідоцтво про право приватної власності Серія САК №0170044 від 16.09.2013 року на нежитлове приміщення, що знаходиться на 0-му поверсі будинку №2а по вул. Підвальна що в м.Калуш. Дані обставини свідчать, що позивач-відповідач правомірно набув право власності на вказане нерухоме майно і яке зареєстроване у відповідності до вимог законодавства. А посилення відповідача-позивача ОСОБА_2 на висновки рішення Конституційного Суду України є недоречними в даному випадку, так як даний будинок ніколи не перебував в державній чи комунальній власності і на нього не поширюються вимоги [ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду»](#), оскільки як ОСОБА_1 так і ОСОБА_2 право власності на вказане приміщення та квартиру здобули на підставі договору на участь у частковому будівництві, і відповідно згода власників квартир на здійснення будь-яких юридичних дій щодо допоміжних чи інших нежитлових приміщень не потрібна. Також зазначили, що вказане приміщення не являється технічним підвалом, а нежитловим приміщенням , яке знаходиться на 0-му поверсі даного будинку і його розміри відповідають державним будівельним нормам. Проектна документація з реконструкції нежитлового приміщення розроблена та затверджена у відповідності з вимогами [ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»](#), який дає вичерпний перелік об'єктів будівництва а не реконструкції, які підлягають

обов'язковій експертизі та вичерпний перелік підстав для проведення такої експертизи, які в даному випадку відсутні. Тому простять відмовити відповідачу-позивачу ОСОБА_2 в задоволенні його позовних вимог в повному обсязі.

Відповідач-позивач ОСОБА_2 в судовому засіданні позов ОСОБА_1 не визнав з підстав наведених в зустрічній позовній заяві та просить відмовити в задоволенні позову ОСОБА_1 та заборонити йому вчиняти будь які дії, будівельні роботи, пов'язані з реконструкцією нежитлових приміщень, які розташовані по вул. Підвальна, 2а, загальною площею 212,7 кв.м. та визнати недійсним та скасувати свідоцтво про право власності на нерухоме майно щодо даного приміщення. Зазначив, що він купляв квартиру в даному будинку з розрахунком того, що технічні приміщення (підвал та горище) будуть перебувати у спільному користуванні, і вони входили в ціну квартири. А ОСОБА_1 незаконно отримав дозволи на проведення робіт та незаконно придбав дане технічне приміщення.

Відповідач ОСОБА_4 в судовому засіданні позов ОСОБА_1 не визнав та пояснив, що він являється власником однієї із квартир будинку №2а що по вул. Підвальна в м.Калуш та членом ОСББ «Господар-М». Вказав, що ні він , ні члени даного ОСББ не надавали дозвіл на проведення робіт по реконструкції нежитлового приміщення (підвалу) ОСОБА_1 Також зазначив, що робітників, які проводили дані роботи в приміщенні підвалу їхнього будинку, не закривали та не здійснювали їм перешкоди. Просить у задоволенні позову ОСОБА_1 відмовити.

Відповідачі ОСОБА_3, ОСОБА_5 та ОСОБА_6 в судове засідання в судові засідання не з'являлись з невідомих для суду причин, хоча про час та місце судового розгляду повідомлялись належним чином, про що свідчать розписки про направлення судових повісток. Відповідач причини неявки суду не повідомляли, заяви про розгляд справи у їх відсутності не подавали, а тому суд визнає їх неявку без поважних причин та проводить розгляд справи у їх відсутності.

Представник третьої особи ОСББ «Господар-М», адвокат ОСОБА_14 в судовому засіданні просила позови ОСОБА_2 про заборону вчиняти будь-які дії, будівельні роботи, пов'язані з реконструкцією нежитлових приміщень загальною площею 212,7 кв.м., які розташовані по вул. Підвальна, 2а в м.Калуш та про визнання недійсним та скасування свідоцтва про право власності на нежитлове приміщення задовольнити, а в задоволенні позову ОСОБА_1 відмовити.

Представник третьої особи ОСОБА_7 надання адміністративних послуг виконавчого комітету ОСОБА_8 міської ради ОСОБА_15 у справі за позовом ОСОБА_2 про визнання недійсним та скасування свідоцтва про право власності на нежитлове приміщення в судове засідання не з'явилася , однак надала заяву про слухання справи у її відсутності, позовні вимоги не визнала з підстав викладених в письмовому запереченні, а саме вказавши, що ОСОБА_2 невірно трактовані норми [ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](#) зазначивши, що новостворений об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб відповідно до ОСОБА_11 Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 21.09.2006 року, зареєстрованого 22.11.2006 року у ОСОБА_8 міській інспекції Держархбудконтролю за №48 та затвердженого рішенням міськвиконкому від 22.11.2006 року №467 вказано, що даний об'єкт прийнято в експлуатацію. Тому були всі законодавчо передбачені підстави для здійснення державної реєстрації речових прав та видання свідоцтва про право власності на нерухоме майно ОСОБА_1 Вважає, що немає підстав для задоволення даного позову.

Суд, заслухавши думку сторін, спеціаліста, перевіривши матеріали справи, вважає, що позовні вимоги ОСОБА_1 про усунення перешкод при проведенні ремонтних робіт ззовні та в середині нежитлового приміщення, яке є приватною власністю підлягають до задоволення, а в задоволенні позовних вимог ОСОБА_2 про заборону вчиняти будь-які дії, будівельні роботи, пов'язані з реконструкцією нежитлових приміщень загальною площею 212,7 кв.м., які розташовані по вул. Підвальна, 2а в м.Калуш та визнання недійсним та скасування свідництва про право власності на нежитлове приміщення слід відмовити з наступних підстав.

Судом встановлено, що у відповідності до Договору № 13/н-04 від 26.11.2004 року укладеного між ОСОБА_1 та ПП «Кортеж» вбачається участь у частковому будівництві, відповідно до якого ОСОБА_1 був прийнятий в часткове будівництво окремого нежитлового приміщення на 0-му поверсі будинку в м.Калуш по вул. Підвальна, 2а, загальною площею 212,7 кв.м. (а.с.180-182).

ОСОБА_16 передачі майна від 25.05.2005 року ПП «Кортеж» передало ОСОБА_1 нежитлові приміщення комори, що знаходяться на 0-му поверсі будинку в м.Калуш по вул. Підвальна, 2а, загальною площею 212,7 кв.м. (а.с. 186).

Актом Державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 21.09.2006 року прийнято в експлуатацію завершений будівництвом 67 квартирний житловий будинок в м.Калуш по вул. Підвальна, 2а від ПП «Кортеж», який затверджений рішенням ОСОБА_8 міськвиконкому №467 від 22.11.2006 року та який зареєстрований ОСОБА_8 міською інспекцією Держархбудконтролю за №48 від 22.11.2006 року (а.с.183-185).

Відповідно до Свідництва про право власності серія САК №017044 від 16.09.2013 року ОСОБА_1 належить нерухоме майно, а саме нежитлові приміщення (комори), загальною площею 212,7 кв. м, які розташовані по вул. Підвальна, будинок 2а, м. Калуш, Івано-Франківської області (а.с.8). Вказане підтверджується також Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності №9467117 від 16.09.2013 року(а.с.9).

Як вбачається з рішення №112 від 21.01.2016 року ОСОБА_8 міської ради із землекористування приватного підприємства «КОРТЕЖ» вилучено земельну ділянку загальною площею) 0011, яка знаходиться на вулиці Підвальна, 2а м. Калуша та затверджено ОСОБА_1, технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для влаштування вхідних сходів до нежитлових приміщень та надано в оренду терміном на 5 (пять) років земельну ділянку кадастровий номер 2610400000:006:0052, загальною площею 0,0005 га та земельну ділянку кадастровий номер 2610400000:006:0053, загальною площею 0,0006 га, яка знаходиться на вул. Підвальна, 2а м. Калуша (а.с.14).

З договору оренди землі від 05.02.2016 року вбачається, що укладено договір оренди земельної ділянки кадастровий номер 2610400000:006:0052, загальною площею 0,0005 га та земельної ділянки кадастровий номер 2610400000:006:0053, загальною площею 0,0006 га, які знаходяться на вул. Підвальна, 2а м. Калуша та які передані в строкове користування для влаштування вхідних сходів до нежитлових приміщень по вищевказаній адресі терміном до 27.01.2020 року (а.с.15-16).

Головним архітектором ОСОБА_17 було видано Містобудівні Умови та обмеження, які розроблені та затверджені відділом у справах архітектури та містобудівного кадастру

виконавчого комітету ОСОБА_8 міської ради, реєстраційний номер 05/16 від 22.02.2016 року на реконструкції нежитлового підвального приміщення під відпочинково-оздоровче приміщення на вул. Підвальна, 2-а в м. Калуш Івано-Франківської області (а.с.17-21).

В подальшому між ОСОБА_1 та ФОП ОСОБА_9, 01 березня 2016 року був укладений договір на здійснення технічного нагляду за будівництвом об'єктів архітектури, а саме технічний нагляд за будівництвом: «Реконструкція нежитлового підвального приміщення під відпочинково-оздоровче приміщення на вул. Підвальна, 2-а в м. Калуш Івано-Франківської області» (а.с.22).

У відповідності до договору підряду від 17 березня 2016 року за №4/б укладеного між ОСОБА_1, та ПП «Добробуд», останній зобов'язався здійснити виконання робіт по реконструкції нежитлового підвального приміщення під відпочинково-оздоровче приміщення на вул. Підвальна, 2-а в м. Калуш Івано-Франківської області на основі затвердженої проектно-кошторисної документації (а.с.23).

19.03.2016 року була видана Декларація про початок виконання будівельних робіт «Реконструкція нежитлового підвального приміщення під відпочинково-оздоровче приміщення на вул. Підвальна, 2-а в м. Калуш Івано-Франківської області» (а.с.24-26).

В судовому засіданні було допитано як спеціаліста архітектора ОСОБА_18, який підтвердив вищенаведені висновки містобудівних умов та обмежень, та наданий ним містобудівний розрахунок щодо вказаного об'єкта як такі, що повністю відповідають вимогам ДБН та [ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»](#).

ОСОБА_8 управління по експлуатації газового господарства №ІФ7.0-ЛВ-3234-0716 від 15.07.2016 року повідомлено, що облаштування додаткового входу в нежитлове приміщення (вхід до підвалу) по вул. Підвальна, 2а не буде перешкоджати роботам з обслуговування і ремонту існуючого газопроводу до даного житлового будинку (а.с.119).

На дане нежитлове приміщення в м.Калуш по вул. Підвальна, 2а загальною площею 212,7 кв.м. виданий технічний паспорт від 10.09.2013 року на імя ОСОБА_1 (а.с.10-13).

Проте, не зважаючи на наявність всієї дозвільної документації на проведення вказаних робіт по реконструкції нежитлового приміщення відповідачі чинили перешкоди, у зв'язку з чим ОСОБА_1 звертався з письмовою заявою до ОСОБА_8 відділу поліції ГУНП в Івано-Франківській області (а.с.29).

Так, під час перевірки вищевказаних звернень працівниками поліції було встановлено, що мешканці будинку по вул. Підвальна, 2-а м. Калуша, а саме: ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5, перешкоджають Підряднику проводити реконструкцію нежитлового підвального приміщення під відпочинково-оздоровче приміщення на вул. Підвальна, 2-а в м. Калуш Івано-Франківської області, заявляючи, що дозвільні документи на проведення робіт отримані незаконно. ОСОБА_16 висновку старшого інспектора у відділу поліції ГУНП від 26.04.2016 року ОСОБА_1 та ПП «Добробуд» рекомендовано звернутися до суду (а.с.30).

В судовому засіданні представник позивача стверджувала, що кірм вищевказаних відповідачів також відповідач ОСОБА_6, який є головою ОСББ «Господа-М» здійснював перешкоди по проведення робіт по реконструкції приміщення.

Відповідно до [ст.41 Конституції України](#), кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю.

ОСОБА_16 [ст.321 ЦК](#) У країни право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні.

ОСОБА_16 [ст. 391 ЦК України](#) право приватної власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. У відповідності до вимог даної статті власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користуватися та розпоряджатися своїм майном.

За таких обставин, враховуючи що в судовому засіданні доведено, що відповідачами чиняться перешкоди у користуванні та розпорядженні нежитловим приміщенням по здійсненню ремонтних робіт, що належать позивачу на праві приватної власності, суд вважає, що позовна вимога про усунення цих перешкод є обґрунтованою та підлягає до задоволення.

На підтвердження доводів відповідачів про те, що позивач ОСОБА_1 незаконно отримав дозвільні документи на реконструкцію нежитлового приміщення, та те, що така реконструкція може призвести до руйнувань житлового будинку, пошкодження стін та фундаменту не надано належних та допустимих доказів

Таким чином, слід зобов'язати ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5 та ОСОБА_6 не чинити перешкоди ОСОБА_1 у виконанні робіт ззовні по влаштуванні сходів до нежитлового приміщення та реконструкції нежитлового приміщення під відпочинково-оздоровче приміщення на вул. Підвальна, 2-а що в м.Калуш Івано-Франківської області .

Зустрічний позов ОСОБА_2 про заборону ОСОБА_1 вчиняти будь-які дії, будівельні роботи, пов'язані з реконструкцією нежитлових приміщень та об'єднаний позов про визнання недійсним та скасування свідоцтва про право власності на нерухоме майно видане ОСОБА_1 на нежитлове приміщення, загальною площею 212,7 кв.м., яке розташоване за адресою вул. Підвальна, 2а що в м.Калуш не підлягає до задоволення, оскільки вказаний будинок не перебував і не перебуває у державній власності, тому положення [Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»](#) на вказані правовідносини не поширюється, а право власності на дане нежитлове приміщення ОСОБА_1 набув аналогічно як і ОСОБА_2 на квартиру в вказаному будинку на підставі договору на участь у частковому будівництві, тому відповідно вимога про згоду власників квартир на здійснення будь-яких юридичних дій щодо допоміжних чи інших нежитлових приміщень не потрібна.

Спірне нежитлове приміщення не являється технічним підвалом, а є нежитловим приміщенням, яке знаходиться на 0-му поверсі і його розміри відповідають державним будівельним нормам, на яке в ОСОБА_1 є відповідний договір та Свідоцтво про право власності, а тому посилання відповідача-позивача ОСОБА_2 на п.п.3.3.5 та 3.3.6 «Правил утримання жилих будинків» в даному випадку не є помилковим.

Проектна документація з реконструкції нежитлових приміщень розроблена та затверджена у відповідності з вимогами [Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#) і твердження ОСОБА_2 про те, що вказана документація ОСОБА_1 не надана, не відповідає дійсності, оскільки копії вказаних документів додані до позовної заяви та дослідженні судом в судовому засіданні спростовують дане твердження.

Твердження ОСОБА_2 про обов'язковість проведення експертизи проекту реконструкції нежитлового приміщення в судовому засіданні також не знайшла свого підтвердження, оскільки в даному випадку має місце реконструкція приміщення, а [ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#) дає вичерпний перелік об'єктів будівництва, які підлягають обов'язковій експертизі та вичерпний перелік підстав для проведення такої експертизи, які в даному випадку відсутні. Вказаний будинок прийнятий в експлуатацію рішенням відповідної Державної комісії, яка перевірила дотримання забудовником всіх будівельних норм і правил.

В подальшому, у відповідності до вимог пп1 п.2 [ст.9 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](#) в редакції, якій діяв на момент видачі свідоцтва було видано ОСОБА_1 свідоцтво на право власності на спірне приміщення та проведена державна реєстрація. Вимоги п.8-1 п.2 ст.9 даного закону, на які посилається позивач, застосовуються виключно при реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року органами, уповноваженими проводити таку реєстрацію та не мають жодного стосунку до державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва про право власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб.

За таких обставин, суд дійшов висновку, що у задоволенні позовних вимог ОСОБА_2 слід відмовити.

На підставі наведеного та керуючись ст.ст. [319, 321 ЦК України](#), [ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду»](#), [ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»](#), [ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](#), ст.ст. [209, 213-215 ЦПК України](#), суд,

ВИРІШИВ :

Позов ОСОБА_1 задовольнити.

Зобов'язати ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5 та ОСОБА_6 не чинити ОСОБА_1 перешкод у виконанні робіт ззовні по влаштуванні сходів до нежитлового приміщення та реконструкції нежитлового приміщення під відпочинково-оздоровче приміщення на вул. Підвальна, 2-а що в м.Калуш Івано-Франківської області.

Відмовити в задоволенні зустрічного позову ОСОБА_2 до ОСОБА_1, третя особа на стороні позивача ОСББ «Господар-М» про заборону вчиняти будь-які дії, будівельні роботи, пов'язані з реконструкцією нежитлових приміщень загальною площею 212,7 кв.м., які розташовані по вул. Підвальна, 2а в м.Калуш Івано-Франківської області .

Відмовити в задоволенні позову ОСОБА_2, третя особа на стороні позивача ОСББ «Господар-М» до ОСОБА_1, третя особа на стороні відповідача ОСОБА_7 надання адміністративних послуг виконавчого комітету ОСОБА_8 міської ради про визнання недійсним та скасування свідоцтва про право власності на нежитлове приміщення.

Стягнути в солідарному порядку з ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5, ОСОБА_6 в користь ОСОБА_1 551,20 грн. сплаченого судового збору та 2000 грн. витрат за надання правової допомоги.

Рішення суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним судом.

Рішення може бути оскаржене в апеляційному порядку до апеляційного суду Івано-Франківської області через Калуський міськрайонний суд шляхом подачі в 10-денний строк з дня проголошення рішення, апеляційної скарги, з подачею її копії до апеляційної інстанції. Особи, які брали участь у справі, але не були присутні в судовому засіданні під час проголошення судового рішення в цей же термін з дня отримання копії рішення.

Суддя:

STANDARD CONDOMINIUM
PURCHASE AND SALE AGREEMENT [#504]
(With Contingencies)



The parties make this Agreement this _____ day of _____, _____. This Agreement supersedes and replaces all obligations made in any prior Contract To Purchase or agreement for sale entered into by the parties.

1. **Parties:**

_____, the "SELLER," agrees to sell and _____, the "BUYER," agrees to buy, the premises described in paragraph 2 on the terms set forth below. BUYER may require the conveyance to be made to another person or entity ("Nominee") upon notification in writing to SELLER at least five business days prior to the date for performance set forth in paragraph 5. Designation of a Nominee shall not discharge the BUYER from any obligation under this Agreement and BUYER hereby agrees to guarantee performance by the Nominee.

2. **Description Of Premises.** Condominium unit number _____ (the "Unit") at _____ (street address) of _____ (the "Condominium")

as more particularly described in a Unit Deed recorded in the _____ Registry of Deeds at Book _____, Page _____, [Certificate No. _____], a copy of which is / is not [choose one] attached. The Condominium was created pursuant to a Master Deed, dated _____, recorded at the aforesaid Registry of Deeds at Book _____, Page _____ [Certificate No. _____] in accordance with Massachusetts General Laws Chapter 183A. The Unit is conveyed together with:

- (a) an undivided _____ percent interest in the common areas and property of the Condominium and the organization of unit owners;
- (b) such rights and easements benefiting and burdening the Unit as set forth in the Master Deed and the other documents governing the operation of the Condominium, including any documents creating the organization of unit owners, the by-laws of the organization of unit owners and any rules and regulations adopted pursuant to the by-laws;
- (c) the exclusive right to use storage space, if any, assigned to the Unit;
- (d) the exclusive right to use and, if applicable, to own, a parking space(s), if any; and
- (e) all fixtures within the Unit, including, but not limited to: any and all window shades and blinds, curtain rods, plumbing and bathroom fixtures, built-in dishwashers, refrigerators, garbage disposals and trash compactors, stoves, ranges, chandeliers, electric and other lighting fixtures, burglar and fire alarm systems, mantelpieces, wall-to-wall carpets, stair carpets and built-in air conditioners, vacuums systems, cabinets, shelves, bookcases and stereo speakers, and _____, but excluding _____

[insert references to refrigerators, dishwashers, microwave ovens or other items, where appropriate]

3. **Purchase Price:** The purchase price for the Unit is _____ dollars of which
\$ _____ were paid as a deposit with Contract To Purchase; and
\$ _____ are paid with this Agreement; and
\$ _____ are to be paid at the time for performance by bank, cashier's or certified check or by wire.
\$ _____ Total

BUYER'S Initials BUYER'S Initials

SELLER'S Initials SELLER'S Initials



4. **Escrow.** All funds deposited or paid by the BUYER shall be held in a non-interest bearing escrow account, by _____, as escrow agent, subject to the terms of this Agreement and shall be paid or otherwise duly accounted for at the time for performance. If a dispute arises between the BUYER and SELLER concerning to whom escrowed funds should be paid, the escrow agent may retain all escrowed funds pending written instructions mutually given by the BUYER and the SELLER. The escrow agent shall abide by any Court decision concerning to whom the funds shall be paid and shall not be made a party to a lawsuit solely as a result of holding escrowed funds. Should the escrow agent be made a party in violation of this paragraph, the escrow agent shall be dismissed and the party asserting a claim against the escrow agent shall pay the agent's reasonable attorneys' fees and costs.

5. **Time For Performance.** The SELLER shall deliver the deed and the BUYER shall pay the balance of the purchase price at _____ o'clock ____ m. on the _____ day of _____, _____, at the _____ Registry of Deeds, or at such other time and place as is mutually agreed. TIME IS OF THE ESSENCE AS TO EACH PROVISION OF THIS AGREEMENT. Unless the deed and other documents required by this Agreement are recorded at the time for performance, all documents and funds are to be held in escrow, pending prompt rundown of the title and recording (or registration in the case of registered land). SELLER'S attorney or other escrow agent may disburse funds after 5:00 p.m. of the next business day following the date for performance, provided that the recording attorney has not reported a problem outside the recording attorney's control.

6. **Title/Plans.** The SELLER shall convey the Unit by a good and sufficient quitclaim deed running to the BUYER or to the BUYER'S nominee, conveying good and clear record and marketable title to the Unit, free from liens and encumbrances, except:

- (a) Real estate taxes assessed on the Unit which are not yet due and payable;
- (b) Betterment assessments, if any, which are not a recorded lien on the date of this Agreement;
- (c) Federal, state and local laws, ordinances, bylaws, rules and regulations regulating use of land, including building codes, zoning bylaws, health and environmental laws;
- (d) The terms of the Master Deed and the other documents governing the operation of the Condominium, including any documents creating the organization of unit owners, the by-laws of the organization of unit owners, any rules and regulations adopted pursuant to the by-laws and Massachusetts General Laws Chapter 183A, including the obligation to pay a percentage of the common expenses of the Condominium;
- (e) Any easement, restriction or agreement of record presently in force which does not interfere with the reasonable use of the Unit as now used;
- (f) Matters that would be disclosed by an accurate survey of the premises; and
- (g) _____

[insert in (g) references to any other easement, restriction, lease or encumbrance which may continue after title is transferred]

If the deed refers to a plan needed to be recorded with it, at the time for performance the SELLER shall deliver the plan with the deed in proper form for recording or registration.

7. **Title Insurance.** BUYER'S obligations are contingent upon the availability (at normal premium rates) of an owner's title insurance policy insuring BUYER'S title to the Unit without exceptions other than the standard exclusions from coverage printed in the current American Land Title Association ("ALTA") policy cover, the standard printed exceptions contained in the ALTA form currently in use for survey matters and real estate taxes (which shall only except real estate taxes not yet due and payable) and those exceptions permitted by paragraph 6 of this Agreement.

BUYER'S Initials BUYER'S Initials

SELLER'S Initials SELLER'S Initials



8. **Closing Certifications and Documents.** The SELLER shall execute and deliver simultaneously with the delivery of the deed such certifications and documents as may customarily and reasonably be required by the BUYER'S attorney, BUYER'S lender, BUYER'S lender's attorney or any title insurance company insuring the BUYER'S title to the Unit, including, without limitation, certifications and documents relating to: (a) parties in possession of the Unit; (b) the creation of mechanics' or materialmen's liens; (c) the underlying financial terms of the purchase and sale; (d) the citizenship and residency of SELLER; (e) information required to permit the closing agent to report the transaction to the Internal Revenue Service; (f) a statement from the organization of unit owners in a form suitable for recording, stating that there are no unpaid common area expenses for the Unit as of that date, pursuant to Massachusetts General Laws Chapter 183A, Section 6(d); (g) a statement in a form suitable for recording concerning the non-exercise of any right of first refusal, if applicable, contained in the Master Deed, Unit Deed or by-laws of the Condominium. At the time of delivery of the deed, the SELLER may use monies from the purchase to clear the title, provided that all documents related thereto are recorded with the deed or within a reasonable time thereafter acceptable to the BUYER and, provided further, that discharges of mortgages from banks, credit unions, insurance companies and other institutional lenders may be recorded within a reasonable time after recording of the deed in accordance with usual conveyancing practices. The SELLER'S spouse hereby agrees to release all statutory, common law or other rights or interest in the Premises and to execute the deed, if necessary.

9. **Possession And Condition Of Premises.** At the time for performance the SELLER shall give the BUYER possession of the entire Unit, free of all occupants and tenants and of all personal property, except property included in the sale. At the time for performance the Unit also shall comply with the requirements of paragraph 6, and be broom clean and in the same condition as the Unit now is, reasonable wear and tear excepted, with the SELLER to have performed all maintenance customarily undertaken by the SELLER between the date of this Agreement and the time for performance, and shall not be in violation of any building, zoning, health or environmental law, bylaw, code or regulation. The BUYER shall have the right to examine the Unit within forty-eight (48) hours prior to the time for performance or such other time as may be agreed and upon reasonable notice to SELLER for the purpose of determining compliance with this paragraph. At the time for performance the SELLER shall deliver to BUYER all keys to the Unit, garage door openers and any security codes. Until delivery of the deed, the SELLER shall maintain fire and extended coverage insurance on the Unit in the same amount as currently insured.

10. **Extension Of Time For Performance.** If the SELLER cannot convey title as required by this Agreement or cannot deliver possession of the Unit as agreed, or if at the time of the delivery of the deed the Unit do not conform with the requirements set forth in this Agreement, upon written notice given no later than the time for performance from either party to the other, the time for performance shall be automatically extended for thirty (30) days, except that if BUYER'S mortgage commitment expires or the terms will materially and adversely change in fewer than thirty (30) days, the time for performance set forth in paragraph 5 shall be extended to one business day before expiration of the mortgage commitment. SELLER shall use reasonable efforts to make title conform or to deliver possession as agreed, or to make the Unit conform to the requirements of this Agreement. Excluding discharge of mortgages and liens, about which the SELLER has actual knowledge at the time of signing this Agreement, the SELLER shall not be required to incur costs or expenses totaling in excess of _____ (\$ _____) to make the

title or the Unit conform or to deliver possession as agreed. If at the expiration of the time for performance, or if there has been an extension, at the expiration of the time for performance as extended, the SELLER, despite reasonable efforts, cannot make the title or Unit conform, as agreed, or cannot deliver possession, as agreed, or cannot deliver possession, as agreed, or if during the period of this Agreement or any extension thereof, the SELLER has been unable to use proceeds from an insurance claim, if any, to make the Unit conform, then, at the BUYER'S election, any payments made by the BUYER pursuant to this Agreement shall be immediately returned. Upon return of all such funds, all obligations of the BUYER and SELLER shall terminate and this Agreement shall automatically become void and neither the BUYER nor SELLER shall have further recourse or remedy against the other.

BUYER'S Initials BUYER'S Initials

SELLER'S Initials SELLER'S Initials



11. **Nonconformance Of Premises.** If the Unit does not conform because it has been damaged by fire or other casualty that is covered by insurance, then the BUYER shall have the right to elect whether or not to proceed to accept the Unit and take title. If BUYER elects to proceed BUYER shall have the right to elect to have the SELLER pay or assign to the BUYER, at the time for performance, the proceeds recoverable on account of such insurance, less any cost reasonably incurred by the SELLER for any incomplete repairs or restoration. If the SELLER, despite reasonable efforts, has neither been able to restore the Unit to its former condition nor to pay or assign to the BUYER the appropriate portion of insurance proceeds, the BUYER shall have the right to elect to have the SELLER give the BUYER a credit toward the purchase price, for the appropriate amount of insurance proceeds recoverable less any costs reasonably incurred by the SELLER for any incomplete restoration.

12. **Acceptance Of Deed.** The BUYER shall have the right to accept such title to the Unit as the SELLER can deliver at the time for performance and if extended, shall have such right at the time for performance, as extended. The BUYER shall also have the right to accept the Unit in the then current condition and to pay the purchase price without reduction of price. Upon notice in writing of BUYER'S decision to accept the Unit and title, the SELLER shall convey title and deliver possession. Acceptance of a deed by the BUYER or BUYER'S nominee, if any, shall constitute full performance by the SELLER and shall be deemed to release and discharge the SELLER from every duty and obligation set forth in this Agreement, except any duty or obligation of the SELLER that the SELLER has agreed to perform after the time for performance. Notwithstanding the foregoing, all warranties made by the SELLER shall survive delivery of the deed.

13. **Adjustments.** At the time for performance of this Agreement adjustments shall be made as of the date of performance for current real estate taxes, the monthly fee for common area charges, fuel value, water rates, sewer use charges, collected rents, uncollected rents (if and when collected by either party), prepaid premiums on insurance if assigned. The net total of such adjustments shall be added to or deducted from the purchase price payable by the BUYER at the time for performance. If the real estate tax rate or assessment has not been established at the time for performance, apportionment of real estate taxes shall be made on the basis of the tax for the most recent tax year with either party having the right to request apportionment within twelve months of the date that the amount of the current year's tax is established. There shall be no adjustment for the SELLER'S interest in working capital and other reserve funds of the organization of unit owners.

14. **Acknowledgment Of Fee Due Broker.** The SELLER and BUYER acknowledge that a fee of _____ (\$ _____) for professional services shall be paid by the SELLER to _____, the "BROKER", at the time for performance. In the event of a conflict between the terms of this Agreement and a prior fee agreement with BROKER, the terms of the prior fee agreement shall control unless BROKER has expressly agreed to a change in writing. The BUYER and SELLER acknowledge receipt of a notice from BROKER, pursuant to 254 of the Code of Massachusetts Regulations Section 3.0 (13), regarding any agency relationship of the BROKER with the BUYER and/or the SELLER. The BUYER and SELLER understand that _____, a real estate agent, is seeking a fee from _____ for services rendered as a seller's subagent / buyer's agent [choose one]. The BUYER further represents and warrants that there is no other broker with whom BUYER has dealt in connection with the purchase of the Premises.

BUYER'S Initials BUYER'S Initials

SELLER'S Initials SELLER'S Initials

Form No. 504

MASSFORMS™
Statewide Standard Real Estate Forms

© 1999, 2000, 2001, 2002 MASSACHUSETTS ASSOCIATION OF REALTORS®

Page 4 of 7

Form generated by TrueForms™ from REVEAL SYSTEMS, Inc. 800-499-9812



15. **Buyer's Default.** If the BUYER or BUYER'S nominee breaches this Agreement, all escrowed funds paid or deposited by the BUYER shall be paid to the SELLER as liquidated damages. Receipt of such payment shall constitute the SELLER'S sole remedy, at law, in equity or otherwise, for BUYER'S default. The BUYER and SELLER agree that in the event of default by the BUYER the amount of damages suffered by the SELLER will not be easy to ascertain with certainty and, therefore, BUYER and SELLER agree that the amount of the BUYER'S deposit represents a reasonable estimate of the damages likely to be suffered.

16. **Buyer's Financing.** *(Delete If Waived)* The BUYER'S obligation to purchase is conditioned upon obtaining mortgage financing in the amount of \$ _____ at prevailing rates and terms by _____. If, despite reasonable efforts, the BUYER has been unable to obtain such financing the BUYER may terminate this Agreement by giving written notice that is received by SELLER or SELLER'S agent by 5:00 p.m. on the calendar day after the date set forth above. In the event that notice has not been actually or constructively received, this condition is deemed waived. In the event that due notice has been received, all monies deposited or paid by the BUYER shall be returned and all obligations of the BUYER and SELLER pursuant to this Agreement shall cease and this Agreement shall become void. In no event shall the BUYER be deemed to have used reasonable efforts to obtain financing unless the BUYER has submitted at least one (1) application to a licensed mortgage lender by _____ and acted reasonably promptly in providing any additional information requested by the mortgage lender.

17. **Inspections/Survey.** *(Delete If Waived)* The BUYER'S obligations under this Agreement are subject to BUYER'S right to obtain inspection(s) of the Premises or any aspect thereof, including, but not limited to, home, pest, radon, lead paint, septic/sewer, water quality, and water drainage by consultant(s) regularly in the business of conducting said inspections, of BUYER'S own choosing, and at BUYER'S sole cost within _____ days after SELLER'S acceptance of this agreement. If the results are not satisfactory to BUYER, in BUYER'S sole discretion, BUYER shall have the right to give written notice received by the SELLER or SELLER'S agent by 5:00 p.m. on the calendar day after the date set forth above, terminating this agreement. Upon receipt of such notice this agreement shall be void and all monies deposited by the BUYER shall be returned. Failure to provide timely notice of termination shall constitute a waiver. In the event that the BUYER does not exercise the right to have such inspection(s) or to so terminate, the SELLER and the listing broker are each released from claims relating to the condition of the Premises that the BUYER or the BUYER'S consultants could reasonably have discovered. The BUYER acknowledges receipt of the Home Inspectors Facts For Consumers brochure prepared by the Office of Consumer Affairs.

18. **Lead Paint Laws.** For premises built before 1978 BUYER acknowledges receipt of the "Department of Public Health Property Transfer Notification" regarding the Lead Law, acknowledges verbal notification of the possible presence of lead hazards and the provisions of the Federal and Massachusetts Lead Laws and regulations, including the right to inspect for dangerous levels of lead. Occupancy of premises containing dangerous levels of lead by a child under six years of age is prohibited. BUYER further acknowledges that neither the SELLER nor any real estate agent has made any representation, express or implied, regarding the absence of lead paint or compliance with any lead law, except as set forth in writing. BUYER assumes full responsibility for compliance with all laws relating to lead paint removal and related matters (in particular, without limitation, Mass. G. L., c. 111, § 197), and BUYER assumes full responsibility for all tests, lead paint removal and other costs of compliance. Pursuant to 40 CMR 745.113(a), the Property Transfer Notification Certification is attached to this agreement.

BUYER'S Initials BUYER'S Initials

SELLER'S Initials SELLER'S Initials

Form No. 504

MASSFORMS™
Statewide Standard Real Estate Forms

© 1999, 2000, 2001, 2002 MASSACHUSETTS ASSOCIATION OF REALTORS®

Page 5 of 7

Form generated by: TrueForms™ from REVEAL SYSTEMS, Inc. 800-469-9612



19. **Certificate of Approved Installation.** The SELLER shall equip the Unit with approved smoke detectors and Carbon Monoxide Detectors and furnish BUYER with Certificate of Approved Installation from the local Fire Department at the time for performance.

20. **Warranties And Representations.** The SELLER represents and warrants that the Unit **is** / **is not** [choose one] served by a septic system or cesspool. [If, yes, a copy of the Title 5 Addendum is attached.] The SELLER further represents and warrants that SELLER has full authority to enter into this Agreement and that the SELLER'S spouse, if any, has agreed to execute the deed or to release all statutory, common law or other rights or interest in the Unit. The SELLER further represents that SELLER has no actual knowledge of any lawsuit pending against the condominium association, the developer or any contractor that affects the title, use, ownership or occupancy of the Unit; that SELLER has not received notice of any special assessment; and that SELLER has no actual knowledge of matters which are likely to increase the common expenses for the Unit or result in a special assessment. The BUYER acknowledges that BUYER has not relied upon any warranties or representations other than those incorporated in this Agreement, except for the following additional warranties and representations, if any, made by either the SELLER or any real estate agent

[If none, state "none"; if any listed, indicate by whom the warranty or representation was made.]

21. **Notices.** All notices required or permitted to be made under this Agreement shall be in writing and delivered in hand, sent by certified mail, return receipt requested or sent by United States Postal Service overnight Express Mail or other overnight delivery service, addressed to the BUYER or SELLER or their authorized representative at the address set forth in this paragraph. Such notice shall be deemed to have been given upon delivery or, if sent by certified mail on the date of delivery set forth in the receipt or in the absence of a receipt three business days after deposited or, if sent by overnight mail or delivery, the next business day after deposit with the overnight mail or delivery service, whether or not a signature is required. Acceptance of any notice, whether by delivery or mail, shall be sufficient if accepted or signed by a person having express or implied authority to receive same. Notice shall also be deemed adequate if given in any other form permitted by law.

BUYER: _____ SELLER: _____

22. **Counterparts / Facsimiles / Construction Of Agreement.** This Agreement may be executed in counterparts. Signatures transmitted by facsimile shall have the effect of original signatures. This Agreement shall be construed as a Massachusetts contract; is to take effect as a sealed instrument; sets forth the entire agreement between the parties; is binding upon and is intended to benefit the BUYER and SELLER and each of their respective heirs, devisees, executors, administrators, successors and assigns; and may be canceled, modified or amended only by a written agreement executed by both the SELLER and

BUYER'S Initials BUYER'S Initials

SELLER'S Initials SELLER'S Initials



the BUYER. If two or more persons are named as BUYER their obligations are joint and several. If the SELLER or BUYER is a trust, corporation, limited liability company or entity whose representative executes this Agreement in a representative or fiduciary capacity, only the principal or the trust or estate represented shall be bound, and neither the trustee, officer, shareholder or beneficiary shall be personally liable for any obligation, express or implied. The captions and any notes are used only as a matter of convenience and are not to be considered a part of this Agreement and are not to be used in determining the intent of the parties. Any matter or practice which has not been addressed in this Agreement and which is the subject of a Title Standard or Practice Standard of the Massachusetts Conveyancers Association at the time for performance shall be governed by the Standards and Practices of the Massachusetts Conveyancers Association.

23. Additional Provisions.

UPON SIGNING, THIS DOCUMENT WILL BECOME A LEGALLY BINDING AGREEMENT. IF NOT UNDERSTOOD, SEEK ADVICE FROM AN ATTORNEY.

BUYER Date

SELLER Date

BUYER Date

SELLER, or spouse Date

Escrow Agent. By signing below, the escrow agent agrees to perform in accordance with paragraph 4, but does not otherwise become a party to this Agreement.

Date

BUYER'S Initials BUYER'S Initials

SELLER'S Initials SELLER'S Initials

Form No. 504

MASSFORMS™
Statewide Standard Residential Form

© 1999, 2000, 2001, 2002 MASSACHUSETTS ASSOCIATION OF REALTORS®
Page 7 of 7



Form generated by: TrueForms™ from REVEAL SYSTEMS, INC. 800-496-9812