

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА УКРАИНЫ

УДК 347.22:346.2

Е.Р. Зельдина,
канд. юрид. наук,
старший научный сотрудник

Е.В. Титова,
канд. юрид. наук,
научный сотрудник

*Институт экономико-правовых
исследований НАН Украины,
г. Донецк*

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИМУЩЕСТВА СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ: НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

Вопросы, связанные с установлением правового режима имущества субъектов хозяйствования, объективно всегда находились в центре внимания при практическом и научном осмыслении правовых проблем в сфере отношений собственности. Изменения экономической основы хозяйствования, произошедшие за последние годы в Украине, сопровождались соответствующими изменениями в правовом регулировании деятельности субъектов хозяйствования. К настоящему времени опыт применения института права собственности и правовых форм его реализации выявил ряд теоретических проблем, непосредственно влияющих на правоприменительную практику. В частности, это касается правового режима помещений, находящихся в общем (общедомовом) пользовании в нежилых зданиях, которые находятся в собственности нескольких субъектов хозяйствования.

Целью настоящей статьи является анализ законодательства о правовом режиме помещений общедомового пользования в нежилых зданиях, принадлежащих на праве собственности (хозяйственного ведения) нескольким субъектам хозяйствования, и разработка предложений по его совершенствованию.

Отдельные вопросы в данной сфере рассматривались в работах таких авторов, как: В. В. Витрянский, В. В. Галов, С. А. Зинченко, Ю. П. Пацурковский, Е. А. Суханов и других. Вместе с этим имеют место проблемы, которые не нашли должного отражения в научных изданиях. На некоторых из них целесообразно остановиться более подробно. При этом необходимо учитывать, что отсутствие полноты и детализации при регулировании отношений, связанных с хозяйственной эксплуатацией имущества, находящегося в собственности несколь-

ких хозяйствующих субъектов, приводит к нарушениям прав и законных интересов.

В договорах купли-продажи части нежилых зданий объектом приватизации, как правило, являются отдельные помещения или этажи таких нежилых зданий. В процессе дальнейшей их хозяйственной эксплуатации возникает правомерный вопрос: каким образом должно осуществляться пользование системами водо- и тепло снабжения здания, лифтами, входами в здание, придомовой территорией и т. п. Результатом имеющейся в данном вопросе правовой неопределенности явились судебные иски, убытки, понесенные сторонами конфликта, а также дестабилизация хозяйственной деятельности.

Приведем пример. Предприятие «Ж», находящееся в г. Донецке, является собственником нескольких этажей нежилого здания и в течение длительного времени не имеет возможности пользоваться системой водоснабжения из-за препятствий другого собственника (предприятие «А») данного здания. И это несмотря на то, что постановление Донецкого апелляционного хозяйственного суда (оставлено в силе Высшим Хозяйственным судом Украины и Верховным судом Украины) обязывает предприятие «А» устранить препятствия в праве пользования системой коммунального водоснабжения и водоотвода. В мотивировочной части судебного решения отмечается, что, реализуя право собственности на принадлежащую ему часть здания, предприятие «А» должно воздерживаться от поведения, которое может мешать другим сособственникам. Однако отсутствие четко установленного порядка использования помещений общедомового пользования, принадлежащих каждому из сособственников здания, не позволяет в настоящее время должным образом исполнить указанное

© Е.Р. Зельдина, Е.В. Титова, 2007

судебное решение. Устранив препятствия в пользовании водоснабжением способом, определенным в судебном решении, нарушитель продолжает иным образом чинить препятствия в использовании системы водоснабжения, что влечет за собой череду дальнейших судебных разбирательств и невозможность их практической реализации.

Проблема правового режима помещений общего пользования, с которой собственники многоквартирных жилых домов столкнулись в результате приватизации, частично была решена Конституционным судом Украины. Впоследствии законодателем была принята норма права, где указывается, что за собственниками квартир в двух и многоэтажных жилых домах закреплено право общей совместной собственности на помещения общего пользования, опорные конструкции здания, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование за пределами и в квартире, которое обслуживает более одной квартиры, а также сооружения, здания, предназначенные для обеспечения нужд всех собственников квартир и собственников нежилых помещений, расположенных в жилом здании [1]. При этом многие вопросы использования общей собственности (сдача в аренду и т. д.) в многоквартирных жилых домах все еще остаются нерешенными [2].

Что касается субъектов хозяйствования — собственников помещений в нежилом здании, то законодатель предпринял попытку урегулировать проблемы, возникающие в связи с эксплуатацией таких зданий, при приватизации арендованных нежилых помещений. В частности в ст. 25 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» от 10 апреля 1992 г. указано, что в случае приватизации арендованных нежилых помещений в здании между новым собственником и иными сопользователями нежилых помещений этого здания, в том числе закрепленных за ними в установленном порядке на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, должно заключаться соглашение о совместном пользовании зданием и придомовой территорией [3].

Однако, во-первых, эта норма не позволяет защитить права собственников нежилых зданий в случаях, если приватизация была осуществлена иным способом, нежели аренда с выкупом. Во-вторых, недостаточно продуманная формулировка данной нормы не позволяет использовать ее как основу для урегулирования отношений, возникающих в процессе пользования зданием, даже при наличии в нем помещений, приватизированных путем аренды с выкупом.

Так, предприятие «Д», владеющее на праве хозяйственного ведения 3-м и 4-м этажами здания в г. Донецке, обратилось в Хозяйственный суд Донецкой области с иском о понуждении к заключению договора о совместном пользовании зданием и придомовой территорией к предприятию «К», которое

является собственником помещения, приватизированного путем аренды с выкупом.

Хозяйственным судом Донецкой области (решение оставлено в силе Донецким апелляционным хозяйственным судом и Высшим хозяйственным судом Украины) в удовлетворении данного иска было отказано. Судом, в частности, было установлено, что обязательность заключения договора о совместном пользовании зданием и придомовой территорией в соответствии со ст. 25 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» наступает при наличии следующих признаков:

- 1) осуществлена приватизация арендованного нежилого помещения;
- 2) соглашение должен заключать «новый» собственник и «иные сопользователи»;
- 3) здание должно находиться в совместном пользовании нескольких лиц.

Все выше перечисленные признаки в анализируемом случае имели место. И все же суд отказал истцу в удовлетворении его требований, ссылаясь на то, что по предписаниям ст. 25 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» договор о совместном пользовании ... должен заключаться между всеми сопользователями здания, а не отдельными субъектами.

В целом приведенный пример наглядно демонстрирует, что не четкие формулировки в законе и отсутствие механизма реализации норм права не позволяют субъектам хозяйствования воспользоваться закрепленными в законодательстве положениями в данной сфере.

Ситуация осложняется отсутствием в законодательстве понятия и четко определенного перечня помещений общедомового пользования и понятия придомовой территории. В п. 6.2. Методических рекомендаций по вопросам технической инвентаризации объектов недвижимого имущества, утвержденных Государственным комитетом Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, указывается, что к помещениям общедомового пользования относятся: коридоры, рекреации, лестничные клетки, входные тамбуры лестничных клеток, лифтовые холлы и т. д. [4]. Данное положение методических рекомендаций приблизительно очерчивает круг помещений, которые находятся в совместном пользовании нескольких субъектов хозяйствования. На практике это приводит к ситуации, когда собственники верхних этажей здания не могут свободно пользоваться, например, крыльцом, входной дверью из-за неопределенности их правового режима, а также прав и обязанностей собственников относительно содержания и эксплуатации таких объектов.

Подобные проблемы являются следствием недостаточного законодательного обеспечения в данной

сфере, о чем свидетельствует, в том числе и опыт Российской Федерации, где на уровне Президиума Высшего арбитражного суда рассматривалось дело о праве лиц, которые приобрели для осуществления хозяйственной деятельности комнаты в нежилом здании, пользоваться лестницами, лифтами и иными помещениями общедомового пользования. Ведущие российские ученые-юристы относят данную проблему к такой, которая нуждается в первоочередном внимании законодателя и говорят о необходимости ее скорейшего законодательного урегулирования во избежание многочисленных конфликтных ситуаций и судебных разбирательств [5, с. 8].

Таким образом, правовое регулирование отношений, связанных с использованием сосособственниками помещений общего пользования, является необходимой предпосылкой стабильного осуществления хозяйственной деятельности, обеспечения законных интересов ее участников.

Для достижения максимально эффективного результата данная проблема должна решаться комплексно, в рамках модернизации хозяйственного законодательства на базе Хозяйственного кодекса Украины, проект которого разработан в Институте экономико-правовых исследований НАН Украины [6, с. 5–16].

Проведенный анализ позволяет обозначить следующие направления решения рассматриваемой проблемы.

1. Необходимо законодательно определить механизм использования помещений общедомового пользования в нежилых зданиях. Отдельными учеными предлагается решение этой проблемы путем установления долевой собственности на здание с выделением в пользование отдельных помещений этого здания, как это предусмотрено, например, в Австрии [5, с. 8–9]. Однако в условиях, когда право собственности на определенную часть здания и конкретные помещения здания уже закреплено правоустанавливающими документами, установление в законодательстве долевой собственности на здание может вновь вызвать дестабилизацию в сфере отношений собственности и повлечет за собой новую череду нарушений и судебных разбирательств.

Для решения этой проблемы, на наш взгляд, целесообразно в законодательстве Украины установить общие критерии отнесения к помещениям общедомового пользования, а также порядок участия каждого сосособственника в содержании таких помещений. Помимо этого необходимо закрепить законодательно основные права и обязанности сосособственников относительно таких помещений.

2. Детализацию регулирования отношений по совместному пользованию следует осуществлять в договорах, заключаемых между всеми сосособственниками, которым помещения принадлежат на праве

собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления). Передавать полностью решение всех этих вопросов на усмотрение сосособственников, как показывает практика, не всегда целесообразно, ввиду отсутствия личной заинтересованности одной из договаривающихся сторон в эффективном и справедливом урегулировании вопроса.

3. Для единообразного регулирования отношений, возникающих в процессе совместного использования общедомовых помещений, необходимо уравнивать права лиц, которые приобрели помещения в результате приватизации с выкупом с другими собственниками, которые приобрели право собственности иным путем.

4. Необходимо обеспечить реализацию ст. 124 Конституции Украины, которая предусматривает, что все решения судебных органов обязательны для исполнения на территории Украины. Для этого следует ужесточить ответственность лиц, не выполняющих судебные решения, и должностных лиц государственной исполнительной службы, которые обязаны обеспечить исполнение судебных решений. Предлагаемые меры будут способствовать решению проблем сосособственников помещений.

Таким образом, для решения проблем правового режима имущества общего пользования необходимо внести соответствующие дополнения в законодательство, регулирующие отношения собственности и, что самое важное, установить механизм их реализации, а также обеспечить неукоснительное исполнение норм права и решений судебных органов.

Литература

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435 // Офіційний вісник України. — 2003. — № 11. — Ст. 461.
2. Иващенко С. Право на объекты общего пользования в домах // Юридическая практика. — 2004. — № 33.
3. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10 квітня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 30. — Ст. 416.
4. Методичні рекомендації з питань технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: Затверджено Наказом Держжитлокомунгоспу України від 05.09.2003 р. № 146 // <http://www.uapravo.net/data/base36/ukr36913.htm>
5. Суханов Е. А. Перспективы корпоративного законодательства и другие проблемы отечественного права // Закон. — 2006. — № 9. — С. 8.
6. Концепция модернизации хозяйственного законодательства на базе Хозяйственного кодекса Украины (Проект) // Экономика и право. — 2006. — № 2 (15). — С. 5–16.

Представлена в редакцию 14.12.2007 г.