

**ПРОБЛЕМАТИКА ЗАСТОСУВАННЯ ТЕРМІНОЛОГІЇ
ПІД ЧАС ДОСЛІДЖЕННЯ НЕПІДПРИЄМНИЦЬКИХ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ****THEORETICAL AND APPLIED ASPECTS OF USING THE TERMINOLOGY
IN THE STUDY OF NON-ENTREPRENEURIAL LEGAL ENTITIES****Зозуляк О.І.,***кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права**Юридичного інституту**Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника*

Стаття присвячена теоретико-правовому аналізу питань, пов'язаних із проблематикою застосування категорії «непідприємницька юридична особа». У науковій праці аналізуються концепції провідних учених України та законодавчий підхід щодо співвідношення цього поняття із такими термінами, як «неурядова організація», «некомерційна юридична особа», «непідприємницька організація», «неприбуткова організація». У статті зроблено висновок із приводу доцільності розмежувань зазначених категорій як різних за обсягом та змістом, та відстоюється позиція щодо подальшої уніфікації термінології з використанням терміну «непідприємницька юридична особа».

Ключові слова: непідприємницька юридична особа, неурядова організація, некомерційна юридична особа, непідприємницька організація, неприбуткова організація.

Статья посвящена теоретико-правовому анализу вопросов, связанных с проблематикой применения категории «некоммерческое юридическое лицо». В научной работе анализируются концепции ведущих ученых Украины и законодательный подход относительно соотношения этого понятия со смежными терминами. В статье сделан вывод о целесообразности разграничений указанных категорий как различных по объему и содержанию. Отстаивается позиция по дальнейшей унификации терминологии с использованием термина «некоммерческое юридическое лицо».

Ключевые слова: некоммерческое юридическое лицо, некоммерческая организация, неприбыльная организация.

The article is devoted to the theoretical and legal analysis of issues related to the range of problems connected with development of such legal category as 'non-entrepreneurial legal entity'. In the scientific work the author makes an analyses of the leading Ukrainian scholars' concepts and the legislative approach to a correlation between this concept and such terms as "non-governmental organization", "non-commercial organization", "non-entrepreneurial organization", "not-profit-making organization". In the article the author has made the general conclusion about the appropriateness of the differentiation between the mentioned categories which are different in content and meaning and the author also maintains one's position as to the further unification of terminology and using the term of "non-entrepreneurial legal entity".

Key words: non-entrepreneurial legal entity, non-governmental organization, non-entrepreneurial organization, not-profit-making organization.

Постановка проблеми. Характеризуючи ту чи іншу категорію цивільного права, постає питання щодо окреслення її сутності та кваліфікуючих ознак. Поставлене завдання можна вирішити через запровадження нових термінів, якщо досліджуване поняття виводиться науковцем вперше, або ж вдосконалення вже існуючих через авторське бачення певних особливостей тих категорій, що виступають предметом дослідження. Термінологічне окреслення відповідних цивільно-правових явищ та понять на доктринальному рівні має вкрай важливе значення, адже якісний юридичний термін повинен стати основою під час здійснення законопроектної роботи в рамках вдосконалення чинного цивільного законодавства України.

Непідприємницькі юридичні особи, безперечно, не є винятком у цьому аспекті, адже відсутність чіткого розуміння зазначеного терміна не сприяє єдності поглядів щодо їх суті як учасників цивільно-правових відносин. Юридична конструкція поняття «непідприємницька юридична особа» як комплексного терміна на сьогодні, на жаль, не є завершеною. Це призводить до того, що на практиці виникають проблемні питання віднесення тієї чи іншої юридичної особи до різновиду непідприємницьких.

Покажовим у цьому аспекті є рішення Конституційного Суду України від 28 листопада 2013 року № 12-рп/2013 [1], із змісту якого випливає, що асоціація «Дім авторів музики в Україні» вважала, що має право на звільнення від сплати судового збору, оскільки вона є громадською організацією. Проте Конституційний Суд України на основі проведеного аналізу прийшов до висновку, що вищенаведений суб'єкт не є громадською організацією і, відповідно, пільг, що характерні для останніх, не має. Така ситуація, на наше глибоке переконання, лежить як в площині неякісного урегулювання статусу непідприєм-

ницьких структур на рівні спеціального законодавства та відсутності закріпленої на рівні ЦК України універсальної правової моделі непідприємницької юридичної особи, так і доволіного підведення під категорію «непідприємницька юридична» і тих структур, що не мають усіх ознак останньої.

Стан дослідження. Непідприємницькі юридичні особи були предметом досліджень багатьох фахівців у сфері цивільного та господарського права, зокрема: С.С. Алексєєва, О.А. Беляневич, В.І. Борисової, С.М. Брагусця, О.М. Вінник, В.П. Грибанова, І.П. Грешникова, А.С. Довгерт, Н.В. Козлової, В.М. Кравчука, Н.С. Кузнєцової, А.Я. Курбатова, В.В. Лаптева, Д.С. Лещенка, В.В. Луця, Р.А. Майданика, В.К. Мамутова, О.О. Первомайського, О.А. Пушкіна, О.О. Серової, А.А. Слугіна, І.В. Спасибо-Фатєєвої, Є.О. Суханова, Ю.К. Толстого, Б.Б. Черепакіна, Я.М. Шевченко, В.С. Щербини, В.Ф. Яковлева та інших. Водночас постійні динамічні процеси, що мають місце в Україні, поява нових видів та організаційно-правових форм непідприємницьких організацій зі статусом юридичної особи вимагають комплексного перегляду сучасної доктрини, чинного законодавства України і практики його застосування з метою приведення механізму правової регламентації непідприємницьких юридичних осіб у відповідність до сучасних суспільних запитів, зокрема в частині вживання як синонімічних понять «непідприємницька юридична особа» різних понять.

Мета статті. З огляду на зазначене в рамках цієї статті спробуємо відмежувати поняття «непідприємницька юридична особа» від суміжних понять, що й становитиме її мету.

Виклад основного матеріалу. Як аналог досліджуваної категорії доволі часто вживаються такі поняття, як

«непідприємницька організація», «неурядова організація», «неприбуткова організація». Зважаючи на цей факт, слід проаналізувати та дати відповідь на питання щодо доречності проведення таких отожднень та сприйняття як синонімічних понять, що наведені вище. Слід зазначити, що мовознавці вважають синонімію в термінології явищем негативним. Так, Н.О. Заніздра пише про те, що наявність синонімів у терміносистемах свідчить про те, що номенклатура є невпорядкованою, а, отже, й сама термінологія – недостатньо опрацьованою та точною [2, с. 8]. Очевидно, що наведене застереження не позбавлене сенсу.

Отже, перейдемо до співставлення кожної з категорій, що застосовуються в якості аналогу до поняття «непідприємницька юридична особа». Так, коли йдеться про застосування поняття «непідприємницька організація», то воно, очевидно, є ширшим за обсягом за категорію «непідприємницька юридична особа», оскільки, крім непідприємницьких юридичних осіб, охоплює і ті непідприємницькі структури, котрі діють без статусу юридичної особи. Для прикладу, відповідно до ЗУ «Про громадські об'єднання» [3] громадські організації можуть створюватися та діяти без статусу юридичної особи. Іншим прикладом непідприємницьких організацій, що діють без статусу юридичної особи, є організації, передбачені ЗУ «Про свободу совісті та релігійні організації» [4]. Це, зокрема, релігійні громади, управління і центри, монастирі, релігійні братства тощо. Перелік цих організацій не є вичерпним і може передбачатися й іншими законодавчими актами. Водночас можна передбачити тенденцію щодо зростання участі вступу так званих неформальних організацій, котрі діють без статусу юридичної особи, у відносини приватноправової сфери, а тому слід вдосконалювати механізм цивільно-правового врегулювання останніх.

Відсутній сенс у сприйнятті як однорідних і таких категорій, як «непідприємницька юридична особа» та «неурядова організація», адже останнє поняття охоплює собою вужчий перелік непідприємницьких юридичних осіб. Наведений термін має іноземне походження і в Україні застосовується переважно як аналог поняття «громадське об'єднання». Сприйняття зазначених категорій як схожих за змістом впливає і співставлення визначення громадської організації в ЗУ «Про громадські об'єднання» [3] та дефініції неурядової організації, що представлена в Резолюції Генеральної Асамблеї ООН 1296 (XIV) від 23 травня 1968 р. Так, згідно з Резолюцією Міжнародна неурядова організація – це будь-яка міжнародна організація з недержавним характером представництва, добровільним характером діяльності, яка ґрунтується не на підставі міжурядової угоди та не переслідує комерційної мети.

Змістову близькість категорій «неурядова організація» та «громадська організація» знаходимо і в доктринальних джерелах. Аналізуючи різні підходи і критерії до визначення неурядової організації, використані у вітчизняній і зарубіжній літературі, Г.Г. Тараненко визначає неурядову організацію як будь-яке об'єднання, утворене не на основі міжурядового договору, яке не передбачає отримання комерційного прибутку та здобуття політичної влади [5, с. 321]. Головною ознакою неурядових міжнародних організацій, відзначає У. Ільницька, є створення їх не на основі міждержавних договорів. Вони не виражають інтересів держав чи міжурядових організацій, їх засновниками є професійні, релігійні та інші громадські організації або приватні особи, заклади, організації та органи. Міжнародні неурядові організації не ставлять собі за мету одержання прибутку, а функціонують за рахунок внесків своїх членів, тобто мають некомерційний, неприбутковий характер і некомерційні цілі [6, с. 87–88]. Аналогічне визначення неурядової організації подає Н.В. Котенко, розуміючи під ним об'єднання фізичних та/або юридичних осіб на добровільних засадах, яке не підпорядковується державним структурам, діє на

некомерційній основі та має на меті задоволення партнерських інтересів влади, бізнесу і громади [7, с. 76].

В англomовній літературі цей сектор часто називають громадянським суспільством (civil society), некомерційним (non-profit), неурядовим (non-governmental), добровільним (voluntary), незалежним (independent) або третім (third). Виходячи з цього, в науковій літературі стверджується, що дефініції «громадська організація», «недержавна організація», «неурядова організація», «організація громадського суспільства» тощо є практично синонімами, які лише частково можуть відрізнятися один від одного за окремими змістовними характеристиками, притаманними організаціям «третього сектору» [7, с. 75].

Варто зазначити, що окремі автори пропонують вітчизняний термін «громадська організація» замінити поняттям «неурядова». В умовах інтенсифікації глобалізаційних процесів та реалізації Україною європейського вибору Н.В. Котенко та С.Г. Карпенко пропонують застосовувати підходи міжнародних організацій та набутий європейський та міжнародний досвід, а, отже, уніфікувати понятійні підходи до базової термінологічної одиниці – «неурядова організація» [7, с. 75]. Водночас із такою пропозицією погодитись не можемо, адже неурядова організація – термін, який застосовується більшою мірою в конституційному та міжнародному праві, а для цивільного законодавства та доктрини характерний термін «громадська організація». Цей термін прижився у вітчизняній цивілістиці і, очевидно, зміна назви цієї організаційно-правової форми непідприємницьких юридичних осіб навряд чи зможе сприяти термінологічній єдності, а швидше, навпаки, створить тільки додаткову плутанину в правозастосовній практиці. З огляду на проведений аналіз передумов для отожднення понять «непідприємницька юридична особа» та «неурядова організація» не вбачаємо.

Із приводу вживання терміну «неприбуткова організація» зауважимо, що це термін, який окреслює перелік тих непідприємницьких юридичних осіб, що мають податкові пільги – звільнення від сплати податків. Дане поняття не є цивілістичним, воно розроблене представниками науки податкового права та закріплене у ПК України. Так, згідно із статтею 133 Кодексу неприбутковим підприємством, установою та організацією є підприємство, установа та організація (неприбуткова організація), що одночасно відповідає таким вимогам:

а) утворена та зареєстрована в порядку, визначеному законом, що регулює діяльність відповідної неприбуткової організації;

б) її установчі документи містять заборону розподілу отриманих доходів (прибутків) або їх частини серед засновників (учасників), членів такої організації, працівників (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних із ними осіб;

в) її установчі документи передбачають передачу активів одній або кільком неприбутковим організаціям відповідного виду або зарахування до доходу бюджету в разі припинення юридичної особи (в результаті її ліквідації, злиття, поділу, приєднання або перетворення);

г) внесена контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій [8].

Реєстр неприбуткових установ ведеться у відповідності з Порядком ведення Реєстру неприбуткових установ та організацій, включення неприбуткових підприємств, установ та організацій до Реєстру та виключення з Реєстру, що затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 13 липня 2016 р. № 440 [9].

Перелік неприбуткових організацій не є вичерпним та включає в себе: бюджетні установи; громадські об'єднання, політичні партії, творчі спілки, релігійні організації, благодійні організації, пенсійні фонди; спілки, асоціації та інші об'єднання юридичних осіб; житлово-бу-

дівельні кооперативи (з першого числа місяця, наступного за місяцем, в якому відповідно до закону здійснено прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом житлового будинку, і такий житловий будинок споруджувався або придбався житлово-будівельним (житловим) кооперативом), дачні (дачно-будівельні), садівничі та гаражні (гаражно-будівельні) кооперативи (товариства); об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації власників жилих будинків, професійні спілки, їх об'єднання та організації профспілок, а також організації роботодавців та їх об'єднання; сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи, кооперативні об'єднання сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів; інші юридичні особи, діяльність яких відповідає вимогам ПК України [8]. Отже, не кожна невідприємницька юридична особа одразу ж одержує статус неприбуткової, а тільки та, що відповідає вимогам ПК України щодо неприбутковості, які нами наводились вище.

Роз'яснювальний характер у частині віднесення до неприбуткових тих чи інших невідприємницьких структур зі статусом юридичної особи носить Лист Державної фіскальної служби України від 10.08. 2015 р. № 16782/6/99-99-19-02-02-15 «Щодо здійснення неприбутковою організацією підприємницької діяльності» [10]. Так, у рамках даного документа визначено, що якщо невідприємницька організація є громадським об'єднанням, утвореним з урахуванням вимог Закону України «Про громадські об'єднання», така організація може скористатися правом для отримання статусу неприбуткової організації відповідно до положень пп. 133.1.1 п. 133.1 ст. 133 ПК України за умови, що метою її діяльності не може бути одержання і розподіл прибутку серед засновників, членів органів управління, інших пов'язаних з ними осіб, а також серед працівників таких організацій [10]. Отже, як випливає з наведеного Листа, факт здійснення підприємницької діяльності громадськими об'єднаннями як невідприємницькими юридичними особами не є перешкодою для віднесення їх до переліку неприбуткових. Головне – щоб одержаний в результаті такої діяльності прибуток не розподілявся між засновниками (членами) такої юридичної особи.

Проводячи співвідношення між невідприємницькими та неприбутковими організаціями, слід зауважити, що в доктрині права висловлюються міркування з приводу доцільності прийняття окремого нормативно-правового акту, який би визначав правовий статус і врегульовував діяльність неприбуткових організацій, оскільки нормативні акти різних галузей права по-своєму називають суб'єкти права, що, по суті, підпадають під одне поняття «неприбуткових» [11; 12]. На нашу думку, перспектива прийняття окремого Закону, який би врегульовував статус неприбут-

кових організацій, є доволі сумнівною, адже статус неприбутковості розкриває одну з граней діяльності невідприємницької юридичної особи як суб'єкта податкового права, а правовий режим неприбутковості досить детально регламентований положеннями Податкового Кодексу України та підзаконними нормативно-правовими актами. Сама ж категорія «невідприємницька юридична особа» повинна отримати більш детальне врегулювання в рамках ЦК України, адже саме норми Кодексу є ядром, основою регламентації всіх юридичних осіб, у тому числі невідприємницьких. Дійсно, юридична особа виступає основним учасником цивільного обороту, а вчення про юридичні особи складає серцевину цивілістики, система юридичних осіб повинна зосереджуватись у ЦК України, носити універсальний характер та бути придатною для використання й іншими галузями права. Останні повинні послуговуватись розробленою цивілістикою конструкцією юридичної особи, як, скажімо, цивільне право послуговується категорією «податок» чи «неприбуткова організація», що закріплені в податковому законодавстві [13, с. 115].

Висновки. Враховуючи наведені нами позиції, слід погодитись із міркуваннями, що висловлюються філологами, відповідно до яких під час створення нормативного акта законодавці часто не враховують того, що основні ознаки терміна – це чітка сфера його застосування і точне співвідношення слова та того об'єкта дійсності, який він відображає. Без змістовної однозначності термін не може виконувати функцію позначення спеціального поняття [14, с. 10]. Наведена думка стосується і ситуації, наведеної нами вище, в частині прийняття окремих законів, які односторонньо не мали б чіткої сфери застосування.

На основі проведеного аналізу вбачаємо, що кожна неприбуткова організація належить до невідприємницьких юридичних осіб, проте не кожна невідприємницька юридична особа відповідає вимогам, які б дозволяли їй набути неприбутковий статус та бути звільненою від сплати податків. Поняття «неприбуткова» характеризує невідприємницьку юридичну особу в якості суб'єкта оподаткування, що має певні пільги, категорія «невідприємницька» розкриває цивілістичну сутність тієї чи іншої юридичної особи як різновиду юридичних осіб.

Підсумовуючи, варто наголосити на недоцільності ототожнення із поняттям «невідприємницька юридична особа» таких термінів, як «неурядова», «неприбуткова» та «невідприємницька» організації, оскільки вони різняться за сутністю та змістом. Під час здійснення відповідних термінологічних розробок вважаємо за доцільне послуговуватись категорією «невідприємницька юридична особа» як загальною.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Лист Вищого господарського суду України від 09.12.2013 р. № 01-06/1772/2013 «Про рішення Конституційного Суду України від 28 листопада 2013 р. № 12-пн/2013» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v1772600-13>.
2. Заніздра Н.О. Явище синонімії в українській термінології / Н.О. Заніздра // Вісник КДПУ імені Михайла Остроградського. – Випуск 2/2008 (49). – Частина 2. – С. 7–10.
3. Про громадські об'єднання : Закон України [прийнятий 22 березня 2012 р.] // Відомості Верховної Ради України. – 2013. – № 1. – Ст. 1.
4. Про свободу совісті та релігійні організації : Закон України [прийнятий 23 квітня 1991 р.] // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 25. – Т. 283.
5. Тараненко Г.Г. До питання дефініцій неурядових організацій / Г.Г. Тараненко // Проблеми міжнародних відносин: Зб. наук. пр. – К. : КИМУ, 2010. – Вип. 1. – С. 310–326.
6. Ільницька Уляна Особливості міжнародно-правової суб'єктності неурядових організацій / Уляна Ільницька // Українська національна ідея: реалії та перспективи розвитку. – 2012. – Випуск 24. – С. 84–91.
7. Котенко Н.В. Неурядові організації: поняття, види та джерела фінансування в умовах сталого розвитку / Н.В. Котенко, С.Г. Карпенко // Вісник Сумського державного університету. – Серія «Економіка». – 2014. – № 3. – С. 71–81.
8. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13-14, № 15-16, № 17. – Ст. 112.
9. Порядок ведення Реєстру неприбуткових установ та організацій, включення неприбуткових підприємств, установ та організацій до Реєстру та виключення з Реєстру : Затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 13 липня 2016 р. № 440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/440-2016-%D0%BF>.
10. Лист Державної фіскальної служби України від 10.08.2015 р. № 16782/6/99-99-19-02-02-15 «Щодо здійснення неприбутковою організацією підприємницької діяльності» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://yuristonline.org/news/dfs_nadala_roz_jasnennja_shhodo_zdijsnennja_nepributkovoju_organizacieju_pidpriemnickoji_dijalnosti/2015-09-02-267.

11. Чуприна Л.М. Правові проблеми визначення поняття «неприбуткова установа та організація» в законодавстві України та інших країн / Л.М. Чуприна // Часопис Академії адвокатури України – № 13 (4'2011).
12. Мелех Л.В. Проблеми визначення поняття «неприбуткова організація» у термінологічній базі норм різних галузей права / Л.В. Мелех, О.В. Візник // Вісник національного університету «Львівська політехніка». – Серія юридична. – 2015. – № 827. – С. 103–109.
13. Зозуляк О.І. Законодавчі підходи до визначення місцезнаходження юридичної особи / О.І. Зозуляк // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. – 2011. – Вип. 27. – С. 110–115.
14. Дорда С.В. Мова права : проблема термінологічної точності / С.В. Дорда // Правовий вісник Української академії банківської справи. – 2012. – № 2(7). – С. 7–10.

УДК 340.136

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВІДНОСИН МІЖ СПІВВЛАСНИКАМИ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ТА НАДАВАЧАМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

CHARACTERISTICS OF LEGAL RELATIONSHIP BETWEEN APARTMENT OWNERS AND SUPPLIERS OF HOUSING AND UTILITIES SERVICES

Коршакова О.М.,

*кандидат юридичних наук,**доцент кафедри правового регулювання економіки**Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця*

У статті досліджуються питання правового регулювання відносин, що виникають між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг. Визначаються питання нормативно-правового регулювання правовідносин у сфері надання житлово-комунальних послуг. На основі проведеного дослідження сформульовано категорії суб'єктів правовідносин між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг.

Ключові слова: житлово-комунальні послуги, суб'єкти правовідносин, співвласники багатоквартирних будинків, надавачі житлово-комунальних послуг, договірне регулювання.

В статье рассматриваются вопросы правового регулирования отношений, возникающих между совладельцами многоквартирного дома и поставщиками жилищно-коммунальных услуг. Исследованы вопросы нормативно-правового регулирования правоотношений, возникающих в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг. На основании проведенного исследования сформулированы категории субъектов правоотношений между совладельцами многоквартирного дома и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги, субъекты правоотношений, совладельцы многоквартирных домов, предоставление жилищно-коммунальных услуг, договорное регулирование.

The issues of legal regulation of relations that arise between apartment owners and suppliers of housing services are examined in articles. Identifies issues of legal regulation of legal relations in the sphere of housing and utilities services. On the basis of the conducted research are formulated categories of subjects of legal relationship between apartment owners and suppliers of housing services.

Key words: housing and utilities services, legal entities, condominiums, providing housing and utilities services, contractual regulation.

Постановка проблеми. Останнім часом найбільш гострою проблемою є врегулювання правовідносин, що складаються між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг. У чинному законодавстві залишається недослідженою проблема визначення категорії «управління багатоквартирним будинком» і належності обов'язку управління багатоквартирним будинком, що, у свою чергу, призводить до недбалого ставлення до будинку, безвідповідальності за аварії й ремонт.

Мета статті – проаналізувати сучасний стан правового регулювання правовідносин, що складаються між співвласниками багатоквартирного будинку та надавачами житлово-комунальних послуг.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до п. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», багатоквартирний будинок – це житловий будинок, у якому розташовано три чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна. Багатоквартирний будинок складається із житлових приміщень (квартири), нежитлових приміщень (магазини, офіси, тощо) та спільного майна будинку.

Згідно зі ст. 316 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України, правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.

Аналізуючи положення двох спеціальних нормативних актів щодо регулювання відносин між співвласниками багатоквартирного будинку, варто відзначити таке. Згідно зі ст. 19 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває в їхній спільній сумісній власності й не підлягає відчуженню, загальне майно – у спільній частковій власності. Із прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» вищевказану ст. 19 було виключено. Спільне майно багатоквартирного будинку зараз визначається як спільна сумісна власність співвласників (ст. 5). Крім того, спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласника-