

Чи є власники машино-місць співвласниками багатоквартирного будинку?

Скільки існують ОСББ в Україні, стільки постає запитання про те, чи є власники машино-місць співвласниками багатоквартирного будинку. Особливо важливим воно є для сучасних новобудов, багато з яких облаштовуються підземними паркінгами. Від відповіді на це запитання залежить, кого запрошувати на установчі (а в подальшому – і на загальні) збори ОСББ, а також на яку кількість співвласників розподіляти витрати з утримання будинку і прибудинкової території.

Існує думка, що окреме машино-місце не є приміщенням і, відповідно, власники окремих машино-місць не є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку й не несуть обов'язку участі у фінансуванні витрат на утримання, експлуатацію, реконструкцію, реставрацію, поточний і капітальний ремонт, технічне переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку.



Але розберімося по порядку.

Хто є співвласником багатоквартирного будинку?

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», – власник квартири або нежитлового приміщення в багатоквартирному будинку.

Чи є машино-місце житловим або нежитловим приміщенням?

Відповідно до Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1442 від 28 жовтня 2004 р., «приміщення – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу». А згідно з ДБН В.2.3-15:2007, «машино-місце (на автостоянці або в гаражі) – площа, необхідна для встановлення одного автомобіля, що складається з площі горизонтальної проекції нерухомого екіпажу з додаванням розривів наближення (зон безпеки) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод».

Отже, виходить так, що машино-місце дійсно не є приміщенням, а є лише частиною площі іншого приміщення – гаража або стоянки, – отже і власник машино-місця нібито не є співвласником багатоквартирного будинку. Якщо йти за логікою державних будівельних норм, то це правильно, і так би й мало бути. Адже, відповідно до ДБН В.2.2-15-2005, «у підвальних, цокольних і на першому поверхах житлових будинків допускається улаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих гаражів для одноквартирних житлових будинків та стоянок для машин і мотоциклів, що належать мешканцям багатоквартирних житлових будинків». Тобто, державні будівельні норми передбачали й передбачають влаштування в багатоквартирних будинках стоянок для машин і мотоциклів мешканців відповідного будинку. Іншими словами, **за логікою державних будівельних норм, вбудовані та вбудовано-прибудовані стоянки в багатоквартирних будинках мали би бути допоміжними приміщеннями, які обслуговували би всіх мешканців відповідного будинку**, тож і питання про право власності на такі стоянки чи їхні частини («машино-місця») не поставало би – вони були би просто спільною власністю власників квартир і нежитлових приміщень, так само як колясочні, комори тощо.

Але в тому-то й справа, що ця логіка в чинному законодавстві порушена. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» визначає машино-місце як окремий об'єкт інвестування, а відтак і як окремий об'єкт права власності: «об'єкт інвестування – квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машино-місце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном».

Тобто, **поруч із квартирами й нежитловими приміщеннями закон передбачив ще один можливий вид окремого об'єкта права власності в багатоквартирному будинку – машино-місце**. Тому в будинках, де машино-місця були окремими об'єктами інвестування, вони стають і окремими об'єктами нерухомого майна.

Тепер повернімося до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Його стаття 1, визначаючи поняття нежитлового приміщення, виділяє дві його ознаки: це приміщення, яке не належить до житлового фонду і яке є самостійним об'єктом нерухомого майна. Обом цим ознакам відповідає і машино-місце. Єдине, чим воно відрізняється від нежитлового приміщення, – це тим, що взагалі приміщенням не є. Однак, **машино-місце є самостійним об'єктом нерухомого майна в багатоквартирному будинку**. Яким же чином у такій ситуації визначити права й обов'язки власників машино-місць, які, хоч і не є власниками саме приміщень, але все-таки є власниками об'єктів нерухомого майна в багатоквартирному будинку?

Стаття 8 Цивільного кодексу України дає відповідь на це запитання: «якщо цивільні відносини не врегульовані цим Кодексом, іншими актами цивільного законодавства або договором, вони регулюються тими правовими нормами цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, що регулюють подібні за змістом цивільні відносини (аналогія закону)». Враховуючи, що питання прав і обов'язків власників машино-місць у багатоквартирному будинку чинним законодавством прямо не врегульоване, це саме той випадок, коли слід застосувати аналогію закону. А нормами, які «регулюють подібні за змістом цивільні відносини», є норми Цивільного кодексу України та Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» щодо прав і обов'язків власників нежитлових приміщень.

З усього сказаного вище можна зробити такі висновки:

- 1) Машино-місця дійсно не є приміщеннями в розумінні державних будівельних норм.
- 2) Тим не менше, законодавство прямо визначає машино-місце як окремий об'єкт нерухомого майна в багатоквартирному будинку.
- 3) За власниками машино-місць у багатоквартирних будинках слід визнавати – у порядку ч.1 ст.8 Цивільного кодексу України (аналогія закону) – ті ж права й обов'язки, якими наділені і власники нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках.