



## Юрій Мица

кандидат юридичних наук,  
проректор приватного вищого навчального закладу  
“Харківський інститут кадрів управління”, адвокат  
(Харків, Україна)  
ukrtechnosfera@ukr.net

DOI: 10.33498/opus-2021-05-103

УДК 347.214.21

### ПРОСТОРОВА ВЛАСНІСТЬ: ЗАКОНОДАВСТВО І ДОКТРИНА

**АНОТАЦІЯ.** Стаття присвячена аналізу конструкції просторової (поверхової) власності, яка передбачає допущення існування речових прав на окремі приміщення в будівлях у співвідношенні таких прав із правом на будівлю загалом.

Метою статті є визначення оптимальної моделі просторової власності для цивільного права України, що має істотне значення з огляду на соціальну важливість цього питання при недостатньому його розробленні у вітчизняній цивілістичній доктрині.

Автор простежує соціально-економічні передумови формування конструкції просторової власності, висвітлює моделі її побудови у країнах романо-германської правової сім'ї. У вказаному загальному контексті простежується історія виникнення та розвитку поверхової власності у вітчизняному правопорядку, а також аналізується поточний стан чинного законодавства з окресленого питання.

Автор доходить висновку про необхідність істотного реформування інституту просторової власності в цивільному праві України. Вихідною ідеєю при цьому повинно стати запровадження можливості існування трьох альтернативних моделей організації просторової власності: прийнятої у вітчизняному праві романської моделі (з її одночасним удосконаленням), кооперативної моделі та південно-німецької моделі права спільної власності на увесь будинок загалом. При цьому власникам квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку має бути надана можливість самостійно обирати ту модель організації відносин власності, яку вони бажають запровадити для себе. Однак в одному будинку має існувати лише одна така модель.

**Ключові слова:** право власності; нерухомість; права на приміщення; багатоквартирний будинок; квартири; приміщення; поверхова власність; просторова власність.

Метою дослідження є визначення оптимальної моделі просторової власності для цивільного права України, що має істотне значення з огляду на соціальну важливість цього питання при недостатньому його розробленні у вітчизняній цивілістичній доктрині.

© Юрій Мица, 2021

З поверненням у вітчизняне цивільне право категорії нерухомого майна, яка протягом майже усього радянського періоду еволюції цивілістичної думки та юридичної практики не те щоб не існувала, а скоріше була штучно розщеплена на низку взаємопов'язаних конструкцій, перед науковцями та практиками постала чимала кількість теоретично складних і практично важливих питань. Що є земельною ділянкою? Як співвідносяться правові режими земельної ділянки та зведеної на ній штучної нерухомості? З якого моменту виникає новостворювана нерухомість як об'єкт цивільних прав? Які штучні утворення на земельній ділянці можуть визнаватися нерухомим майном? Чи існує так звана “нерухомість за законом”? Який взагалі зміст поняття “нерухомого майна” і які ознаки його кваліфікують, відрізняючи від майна рухомого? Та й чи є поділ речей на рухомі й нерухомі дихотомічним, таким, що вичерпує у відповідному аспекті обсяг поняття речі?

Звичайно, наведеним приблизним переліком спірні аспекти конструкції нерухомості зовсім не обмежуються. Він лише покликаний продемонструвати масштаб проблеми, одним із аспектів якої є концепція так званої “просторової власності”, що полягає у визнанні окремим різновидом нерухомих речей приміщень у будівлях. Наслідки, які такий підхід має для правового режиму самої цієї будівлі та її окремих частин, зі свого боку, викликають масу похідних запитань, без відповіді на які повноцінне цілісне уявлення про нерухомість як одну з базових цивілістичних категорій навряд чи є можливим.

Від початку висловимо деякі застереження щодо термінології. Термін “просторова власність” може здатися дещо незвичним, адже здебільшого відповідна юридична конструкція позначається у цивілістичній доктрині дещо іншими термінами: “поповерхова власність”, “поверхова власність”, “житлова власність” тощо. Однак умовність усіх цих термінів є доволі значною. Вказівка на поверхи хоча й зумовлена історичними витоками ідеї права власності на приміщення, але не відповідає сучасним реаліям, коли приміщення чи їхня група як одиниця нерухомого майна може становити простір складної конфігурації на різних ярусах будівлі. Позначення ж такої власності як житлової залишає поза увагою ті самі проблеми, що виникають щодо нежитлової будівлі, поділеної на окремі приміщення різних власників. До того ж і самі приміщення здебільшого характеризуються у науковій літературі як замкнені простори у внутрішньому об'ємі будівлі<sup>1</sup>. З огляду на вказані міркування видається ко-

<sup>1</sup> Див., наприклад: А Егоров, М Церковников, ‘Права на пространство в здании’ (2010) 2 Вестник ВАС РФ 48–97; А Агеенко, ‘Гражданско-правовой режим поэтажной (жилищной) собственности: сравнительно-правовое исследование’ в *Опыты цивилистического исследования: сборник статей, вып 2* (Ширвиндт А, Шербаков Н ред, Статут 2018) 6–45.

ректнішим використовувати на позначення правової конструкції, яку розглядаємо, термін “просторова власність”.

Процеси урбанізації, зростання кількості міського населення з необхідністю зумовлюють ті чи інші рішення щодо забезпечення такого населення житлом. Практика містобудування останніх 100–150 років переконує нас, що найпростіший спосіб створити достатню кількість житла у місті полягає у масовому будівництві багатоповерхових квартирних будинків. Зазначене, зі свого боку, створює певну напруженість між правовими титулами на об’єктивно існуючу річ загалом (будинок) та на її частини (квартири, нежитлові приміщення). Людина переносить психологічний патерн “мій дім – моя фортеця” на свою квартиру й безумовно хоче отримати якнайповніше право на цю квартиру, в ідеалі – право власності. До цього додаються властиві конкретному суспільству в певний історичний період правові погляди й об’єктивні процеси економічного та політичного порядку, додатково заплутуючи ситуацію.

Звичайно, окреслена проблема є аналогічною і в тих випадках, коли національна правова система допускає існування окремого права власності також на приміщення у нежитлових будівлях. Але саме для квартир й інших приміщень у житлових будинках вона з огляду на окреслені об’єктивні та суб’єктивні чинники постає найгостріше<sup>3</sup>.

Політичні, економічні та воєнні події ХХ ст. істотно актуалізували питання про права осіб на окремі приміщення в будівлі, особливо стосовно житла. Як зазначає сучасний німецький цивіліст Ю. Фукс, викликаний відомими історичними подіями потужний попит на житло після 1945 р. змусив осіб, які потребували житла, фінансувати його створення на пайових засадах із наданням ним реального еквіваленту вкладень<sup>4</sup>. При цьому загальна післявоєнна економічна ситуація (і не тільки в Німеччині) вже не давала змоги широким верствам населення будувати власні будинки і тим більше самостійно будувати багатоквартирні будинки для наймачів<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> Важливими видаються й дещо ширші перспективи конструювання за спільним принципом групи об’єктів, що постають як фізично чи ідеально обмежені просторові об’єми (ділянки надр, повітряного та космічного простору, і навіть земельні ділянки у разі їх розуміння як тримірного об’єкта).

<sup>3</sup> У літературі, щоправда, подекуди акцентується увага на тому, що конструкція просторової власності застосовується лише до багатоквартирних житлових будинків, а нежитлові (зокрема офісні) приміщення зберігають традиційний правовий режим юридично неподільної речі (Е Суханов, “Жилищная (этажная) собственность” в европейских правовых порядках” в *Основные проблемы частного права: сборник статей к юбилею д-ра юрид. наук, проф. А. Л. Маковского* (Витрянский В, Суханов Е ред, Статут 2010) 301). Однак історія розвитку відповідного інституту переконливо свідчить про його універсальність. На це ж вказують і деякі новітні тенденції. Зокрема, у Росії не так давно Пленум Вищого арбітражного суду Російської Федерації у постанові від 23 липня 2009 р. № 64 у порядку аналогії закону поширив правовий режим багатоквартирних житлових будинків на відносини власників приміщень у нежитлових будівлях (у постанові від 23 червня 2015 р. № 25 Пленум Верховного Суду Російської Федерації цю позицію знову підтвердив).

<sup>4</sup> Julian Fuchs, “Wohnungseigentum” *Creifelds, Rechtswörterbuch* (23 ed, C. H. Beck Verlag 2019) 1711.

<sup>5</sup> М Пермяков, ‘О форме организации института поэтажной собственности в России’ [2019] 18 (3) *Legal Concept = Правовая парадигма* 109.

Звичайно, такий стан справ був характерний не тільки для Німеччини, а й для багатьох інших країн тогочасного світу. Тому не викликає подиву, що більшість законодавчих актів, якими запроваджувався у цивільне право окремих держав інститут поповерхової власності (власності на окремі приміщення в будинку), були ухвалені під час чи після Другої світової війни, хоча в багатьох випадках вплив деяких інших, більш мирних, чинників зумовив реалізацію таких законодавчих ініціатив дещо раніше<sup>6</sup>.

У різних країнах підходи до розуміння сутності інституту поповерхової власності різняться, що призвело до появи декількох істотно несхожих моделей цієї юридичної конструкції, що для романо-германського права можуть бути визначені як класична німецька (власне Федеративної Республіки Німеччина, далі – ФРН), південнонімецька (Австрія, Швейцарія) та романська (Франція, Італія, Іспанія (крім Каталонії))<sup>7</sup>.

У Німеччині відносини щодо прав на окремі приміщення у житлових будинках врегульовані Законом ФРН “Про житлову власність та право тривалого користування житлом” (*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*, коротше іменованій *Wohnungseigentumsgesetz* або *WEG*). В останні роки вказаний закон двічі зазнавав суттєвих змін: законами від 26 березня 2007 р. та від 22 жовтня 2020 р.<sup>8</sup>

Відповідно до § 1 *WEG* у цивільне право Німеччини запроваджено новий вид власності: житлову власність (*Wohnungseigentum*) та власність на частку (*Teileigentum*). Перша є правом на житло, а друга – на нежитлові приміщення. Однак зміст цих прав майже ідентичний<sup>9</sup>, тому надалі під

<sup>6</sup> Так, спеціальні закони щодо просторової (поповерхової, житлової) власності були видані в Бельгії (1924 р.), Заїрі (1949 р.), Румунії (1927 р.), Бразилії (1928 р.), Греції (1929 р.), Польщі (1934 р.), Італії (1934 р. и далі в ЦК 1942 р.), Болгарії (1935 р.), Чилі (1937 р.), Еквадорі (1959 р.), Франції (1938 р., новий у 1965 р.), Іспанії (1939 р., новий у 1960 р.), Уругваї (1946 р.), Перу (1959 р.), Австрії (1948 р. – 1975 р. – 2002 р.), Німеччині (1951 р.), Аргентині (1948 р.), Болівії (1949 р.), Колумбії (1948 р.), Нідерландах (1951 р.), Ізраїлі (1952 р.), Португалії (1955 р.), Венесуелі (1959 р.), Гватемалі (1959 р.), Швейцарії (1963 р.), ПАР (1972 р.) та деяких інших країнах (див.: Егоров, Церковников (н 1) 49).

<sup>7</sup> Надзвичайна своєрідність інституту права власності в Англії та США, що запроваджує стосовно штучної нерухомості не стільки речові права, скільки систему правових титулів, спонукає нас утриматись в цьому місці від детального аналізу відповідної проблематики за англо-американським правом. Хоча соціальні потреби, завдяки яким на континенті з'явилася поповерхова власність, знайомі також і Великій Британії, і США, і Австралії, однак задовольняються вони на інших принципах та за допомогою інших юридичних конструкцій (докладніше про це див.: Агеєнко (н 1) 6–45).

Не розглядається нами в цій статті й скандинавська модель кооперативної організації власності у багатоквартирних будинках як така, що сформувалася у межах скандинавської правової сім'ї та істотно тяжіє до американського підходу корпоратизації житлової власності (див.: Луянен Мартти, ‘Законодательные проблемы обеспечения надлежащего содержания и ремонта многоквартирных домов с частной собственностью на квартиры’ (2011) 1 Вопросы государственного и муниципального управления 53–80).

<sup>8</sup> Поточна редакція закону доступна на сайті Федерального міністерства юстиції та захисту прав споживачів ФРН <<http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg>>.

<sup>9</sup> Відповідно до ч. 6 § 1 *WEG* до власності на частку застосовуються правила про житлову власність. Причому в німецькій цивілістиці ставиться питання про беззмістовність такої диференціації, а в судовій практиці навіть визнається несуттєвим помилкове позначення в поземельній книзі житлової власності як власності на частку і навпаки (відповідні літературні посилання див.: Агеєнко (н 1) 19).

час згадки про житлову власність матиметься на увазі одночасно і власність на частку, якщо в кожному конкретному випадку не зазначено інше.

Житлова власність є окремою власністю (*Sondereigentum*) на житло, нерозривно пов'язаною із часткою у спільній власності на спільне майно (*Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum*), до якої така окрема власність відноситься (ч. 2 § 1 WEG).

Запровадження законом спеціальних термінів на позначення житлової власності та власності на частку не можна вважати випадковим, адже окрема власність (*Sondereigentum*) не є класичною власністю (*Eigentum*), а постає як складова житлової власності (*Wohnungseigentum*), яка набагато більше тяжіє до спільної власності, аніж до індивідуальної (класичної)<sup>10</sup>.

За допомогою інституту житлової власності німецький законодавець відступив від проголошеного у § 93 BGB загального принципу, відповідно до якого складові речі, які неможливо відділити без руйнування (цих складових або речі загалом) чи без зміни їх сутності, не можуть бути предметами окремих прав. Такий відступ не може вважатися регресом у цивільному праві, адже відбувається на більш високому рівні його розвитку. Конструкція житлової власності переставляє акценти: замість механістичного розуміння права на частину будівлі як права на конструкції з'являється юридична влада над певною економічною одиницею цінності (приміщення), певним простором, іноді навіть не маючим стін (як, наприклад, місця для паркування транспортних засобів у підземній частині будинку)<sup>11</sup>.

У Швейцарії ситуація з еволюцією просторової власності в XX ст. загалом нагадувала німецьку. Попри традиційність цього інституту для права багатьох кантонів він не був сприйнятий Цивільним кодексом (далі – ЦК) Швейцарії 1907 р.<sup>12</sup> Навпаки, його творець О. Губер був налаштований проти поверхової власності (*Stockwerkeigentum*), вва-

<sup>10</sup> Зазначене зумовлює несамостійність окремої власності (*Sondereigentum*) і пріоритет спільної власності у конструкції житлової власності (*Wohnungseigentum*): окрема власність допускається лише у нерозривному зв'язку зі спільною власністю і як її придаток (*Anhängsel*). У німецькій літературі цивільного права точаться дискусії з приводу визначення домінуючого компонента житлової власності (короткий огляд позицій див.: Агеєнко (н 1) 18). Однак приписи ч. 2 § 6 WEG є доволі чіткими: права на частку у спільній власності поширюються на окрему власність, що до такої частки відноситься.

<sup>11</sup> Егоров, Церковников (н 1) 54, 55.

Взагалі-то, насправді розглядувана ситуація у німецькому праві виявляється дещо складнішою, адже і сама будівля відповідно до ч. 1 § 94 BGB також є невід'ємною складовою частиною земельної ділянки (точніше – такого специфічного об'єкта, як *Grundstück*, що нерівнозначний земельній ділянці у традиційному вітчизняному розумінні). Та й прийнятий WEG відступ від закріпленого за допомогою правил у § 93, 94 BGB найсуворішого варіанту принципу *superficies solo cedit* для німецького законодавця був не першим: достатньо згадати право забудови, запроваджене законом від 15 січня 1919 р. «Про спадкове право забудови» (*Erbbaurechtsgesetz*).

<sup>12</sup> Причому як і у Німеччині, процес ліквідації просторової власності також почався на місцевому рівні у праві окремих кантонів задовго до загальнонаціональної кодифікації цивільного права: зокрема, в Цюріхі та в Базелі норми про *Stockwerkeigentum* були вилучені із законів ще в 1881 р. (*O von Gierke, Deutsches Privatrecht, bd II* (Leipzig 1905) 42).

жаючи її пережитком давнини. Він оцінював такі відносини, що склалися у швейцарських кантонах, як ‘важку спадщину старих часів, яка має бути якомога скоріше ліквідована’<sup>13</sup>.

Однак загальні тенденції не оминули і Швейцарію, внаслідок чого у 1963 р. був ухвалений федеральний закон, що включив у Швейцарський ЦК положення про просторову власність (набрав чинності з 1 січня 1965 р.).

Швейцарський законодавець обрав модель просторової власності як різновиду спільної власності: окремим власникам належить право спільної власності на весь будинок загалом. За образним виразом П. Лівера, спільна власність утворює стовбур та корені, з яких виростає просторова (поповерхова) власність<sup>14</sup>.

Таким чином, права власників приміщень сконструйовані як особливого виду спільна власність, що складається із двох елементів: права власності на весь будинок загалом та особливе право конкретного співвласника на виключне використання й управління певною частиною будівлі. Це особливе право (*Sonderrecht*) не є самостійним правом власності на частину будівлі, чи сервітутом, чи самостійним правом на частину спільного майна, а постає як атрибут (правомочність) частки у праві спільної власності, визначена законом і необхідна складова просторової власності<sup>15</sup>.

Право Австрії у цьому аспекті найбільше тяжіє до швейцарської моделі. Згідно з § 2 Закону Австрійської Республіки про житлову власність від 2002 р. (*Wohnungseigentumsgesetz 2002* або *WEG 2002*) житлова власність – це надане співвласнику нерухомості або колективу співвласників (*Eigentümerpartnerschaft*) речове право, зміст якого становить можливість виключно користуватися та одноосібно розпоряджатися об’єктом житлової власності<sup>16</sup>. До таких об’єктів закон відносить квартири, будь-яким чином відокремлені приміщення (*Räumlichkeiten*) та місця для паркування транспортних засобів.

Житлова власність (*Wohnungseigentum*) за правом Австрії не є власністю на частини будинку, не є дійсно виділеною власністю. Житловий власник має право спільної власності на весь об’єкт нерухомості (будівля

<sup>13</sup> E Huber, *System und Geschichte des Schweizerischen Privatrechts*, bd III (Helbing u Lichtenhahn 1932–1937) 241.

<sup>14</sup> P Liver, ‘Das Miteigentum als Grundlage des Stockwerkeigentums’ in Goop A P, *Gedächtnisschrift Ludwig Marxer. Dr. Jur., Dr. Rer.Pol., Wirklicher Justizrat* (Schulthess 1963) 149.

<sup>15</sup> Егоров, Церковников (н 1) 52.

<sup>16</sup> Не можна погодитися з Є. Сухановим, який трактує житлову власність за австрійським правом як право ‘вняткового і самостійного (*ausschließlich und allein*) користування і розпорядження’ (Суханов (н 3) 309). Насправді *WEG 2002* абсолютно чітко розрізняє користування та розпорядження, пов’язуючи ‘виключність’ із першим, а ‘самостійність’ (чи правильніше – ‘одноосібність’) – із другим (‘<...> *ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen*’).

та відповідна земельна ділянка) і речове право користування та розпорядження певним приміщенням всередині цього об'єкта<sup>17</sup>.

У праві Франції інститут просторової власності отримав детальну регламентацію у главі II закону від 28 червня 1938 р., яким ст. 664 ЦК була скасована зі встановленням нашарування виключних прав власності й спільну власність на неподільні частини будинка<sup>18</sup>. Згодом на заміну цьому закону був ухвалений закон від 10 липня 1965 р., що з багатьма змінами та доповненнями є чинним і дотепер<sup>19</sup>.

За сучасною французькою моделлю просторової власності відокремлені частини будівлі (*parties privatives*) є самостійними об'єктами права власності окремих осіб. Водночас власник має частку у праві спільної власності на спільні частини цієї будівлі (*parties communes*). Отже, такий власник володіє своєрідним неподільним комплексом (*le lot*): відокремленою частиною будівлі і часткою у праві на спільні частини. Визначення цього комплексу здійснюється за допомогою спеціального публічно-правового акта (*état descriptif de division*), договірна природа якого заперчується<sup>20</sup>.

Такий самий підхід запроваджений і в цивільному праві Італії, яке оперує поняттям “кондомініум” (*condominio negli edifici*), що за змістом ст. 1117 ЦК Італії постає як комбінація права власності на окремі частини будівлі (поверхи, квартири, офісні приміщення, гаражі тощо) та права спільної часткової власності на неподільні частини будівлі (земельну ділянку, фундамент, стіни та інші конструкції, сходові клітини, інші службові приміщення, ліфти, інженерні мережі тощо).

При цьому існує можливість перебування земельної ділянки під такою будівлею не тільки у спільній власності, а й у власності одного зі співвласників будівлі чи навіть у власності третьої особи. Тобто суб'єкт права власності на земельну ділянку та будівлю на ній не обов'язково повинен збігатися, що пов'язано із визнанням італійським правом (статті 952–955 ЦК Італії) особливого (речового чи зобов'язального) права за будови (*diritto di superficie*), яке надається власником земельної ділянки іншій особі для будівництва тієї чи іншої будівлі чи споруди, що стає власністю забудовника (*proprietà superficaria*)<sup>21</sup>.

Особливості регламентації розглядуваного питання у вітчизняному правопорядку тривалий час зумовлювалися відсутністю політичної інтеграції на етнічних українських землях й належність їх окремих частин у різні часи різним державам – Польщі (зокрема Речі Посполитій),

<sup>17</sup> Егоров, Церковников (н 1) 53.

<sup>18</sup> Жюллию Л де ла Морандьєр, *Гражданское право Франции*, т 2 (Изд-во иностр лит 1960) 85.

<sup>19</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis <<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>> (accessed: 11.05.2021).

<sup>20</sup> Егоров, Церковников (н 1) 50.

<sup>21</sup> Суханов (н 3) 304.

Австрії, Росії тощо. Тому можна із впевненістю припустити, що інститут просторової власності в минулому існував в Україні тією мірою, якою це допускалося в конкретний період правопорядком конкретної держави, до складу якої входили відповідні території.

Радянська цивілістична доктрина сформувала підхід, за яким фактично визнавалася просторова власність. Щоправда, зроблено це було в аспекті прав осіб на частини індивідуального житлового будинку після його поділу в натурі, але принцип був закладений об'єктивно придатний для екстраполяції також і на багатоквартирні будинки.

Так, М. Зімільова, критикуючи практику надання комунальними органами місцевих рад дозволу на поділ домоволодінь залежно від поділу земельної ділянки, вказувала, що остання цілком могла залишатися у спільному користуванні осіб, як поділили житловий будинок, що допускало б поділ за поверхами<sup>22</sup>. Д. Генкін вказував на житловий будинок як на класичний приклад об'єкта, що у певному розумінні є подільним, а в іншому – ні: квартири та кімнати можуть бути виділені в натурі, але конструкції будівлі, мережі та інше подібне майно є неподільним<sup>23</sup>. Аналогічну позицію висловлював і В. Маслов<sup>24</sup>.

Зазначена доктринальна позиція була втілена у цивільному законодавстві Союзу Радянських Соціалістичних Республік (далі – СРСР) і Радянських республік та судовій практиці. Пленум Верховного Суду Української Радянської Соціалістичної Республіки (далі – УРСР) у п. 2 постанови “Про деякі питання, що виникли у судовій практиці із застосування законодавства про право особистої власності на житловий будинок”<sup>25</sup> вказав, що суди, з огляду на зміст ст. 115 ЦК УРСР, мають право виділити частку (будинку) в натурі, якщо практично може бути виділена окремо житлова будівля чи частина будинку, що є квартирою (житлова кімната, кухня, інші підсобні приміщення тощо).

Водночас концепція належності цілого будинку на праві спільної власності всім власникам окремих квартир відобразилася у радянському законодавстві й щодо багатоквартирного житлового будинку. Наприклад, відповідно до п. 24 постанови ЦК Комуністичної партії Радянського Союзу та Ради міністрів СРСР “Про розвиток житлового будівництва

<sup>22</sup> М. Зімільова, ‘Общая собственность в советском гражданском праве (часть вторая)’ (2010) 1 Вестник гражданского права 237, 238.

<sup>23</sup> Д. Генкін, *Право собственности в СССР* (Госюриздат 1961) 155, 156. При цьому Д. Генкін окремо вказував на те, що право індивідуальної власності на квартиру (кімнату) існує всередині спільної власності на будинок у цілому.

<sup>24</sup> В. Маслов, *Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР* (Изд-во Харьк ун-та 1968) 193.

<sup>25</sup> Про деякі питання, що виникли у судовій практиці із застосування законодавства про право особистої власності на житловий будинок: постанова Верховного Суду України від 14 травня 1976 р. № 2 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-76#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).



в СРСР<sup>26</sup> у випадку будівництва багатоквартирного будинка силами колективу індивідуальних забудовників за кожним окремим забудовником зберігалось право особистої власності на квартиру. Аналогічні положення на рівні актів уряду були ухвалені і в УРСР<sup>27</sup>. Крім того, ч. 3 ст. 101 ЦК УРСР 1963 р. прямо передбачала можливість встановлення права особистої власності громадян на квартири у багатоквартирних будинках житлово-будівельного колективу індивідуальних забудовників. Однак такий спосіб житлового будівництва на практиці значного поширення не набув і поступово був витіснений кооперативним житловим будівництвом<sup>28</sup>. Внаслідок цього проблема конструкції просторової власності у період пізнього СРСР на певний час втратила актуальність.

Ситуація почала змінюватися лише з ухваленням постанови Ради Міністрів СРСР «Про продаж громадянам в особисту власність квартир в будинках державного та громадського житлового фонду»<sup>29</sup> і виданих на його розвиток окремих республіканських постанов (для УРСР – постанова Ради міністрів УРСР та Української республіканської ради професійних спілок «Про затвердження Положення про продаж громадянам у власність квартир у будинках державного та громадського житлового фонду, їх утримання і ремонт»<sup>30</sup>), які визначали характер правового регулювання цих відносин аж до початку масових приватизаційних процесів.

Кардинальна реформа відносин власності на початку 1990-х років, особливо визнання права приватної власності на квартири за членами житлово-будівельних кооперативів і приватизація державного житлового фонду, мали приголомшливий ефект: за короткий час утворилася величезна кількість власників окремих приміщень (передусім квартир) за одночасної незрозумілості правового режиму інших приміщень у будинку та в будинку загалом.

<sup>26</sup> О развитии жилищного строительства в СССР: постановление Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. № 931 <<https://docs.cntd.ru/document/765714291>> (дата звернення: 11.05.2021).

<sup>27</sup> Зокрема, С. Ландкоф свого часу вказував, що згідно з постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1958 р. одним із видів будівництва житлово-будівельними колективами є будівництво багатоквартирного будинку із закріпленням за кожним учасником права особистої власності на одну квартиру, а весь будинок загалом становить спільну часткову власність власників квартир (С Ландкоф, А Фельдман, И Бурштейн, *Жилищное и жилищно-строительное законодательство* (Будівельник 1967) 117).

<sup>28</sup> *Советское гражданское право: учебник, ч 1* (Смирнов В, Толстой Ю, Юрченко А ред, Изд-во ЛГУ 1982) 286. Показово, що у коментарі до ЦК УРСР 1981 р. положення ч. 3 ст. 101 ЦК щодо права особистої власності громадян на квартири у багатоквартирних житлових будинках колективів індивідуальних забудовників взагалі жодним чином не тлумачилися (О Якименко (ред), *Гражданский кодекс Украинской ССР: научно-практический комментарий* (Политиздат 1981) 111, 112).

<sup>29</sup> Про продаж громадянам у власність квартир у будинках державного і громадського житлового фонду: постанова Ради Міністрів СРСР від 2 грудня 1988 р. № 1400 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v1400400-88#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

<sup>30</sup> Про затвердження Положення про продаж громадянам в власність квартир в будинках державного та громадського житлового фонду, їх утримання і ремонт: постанова Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 19 травня 1989 р. № 142 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/142-89-%D0%BF#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

Закон України “Про власність”<sup>31</sup> закріпив лише загальні правила про те, що об’єктом права приватної власності можуть бути, зокрема, квартири (ч. 1 ст. 13), що громадяни мають право придбати у власність відповідну квартиру або будинок шляхом їх викупу або на інших підставах, передбачених законодавством України (ч. 2 ст. 15).

Переважне виникнення соціальної групи власників квартир саме через приватизацію державного житлового фонду (ті самі *“інші підстави, передбачені законодавством України”*) наклало свій відбиток на правове регулювання відносин просторової власності в Україні, що відбувалося за допомогою технічно недосконалих норм приватизаційного законодавства.

Йдеться передусім про приписи ч. 2 ст. 10 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду”<sup>32</sup>, відповідно до первісної редакції яких власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов’язані брати участь у загальних витратах, пов’язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку; допоміжні приміщення (комірчини, сараї тощо) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно й окремо приватизації не підлягають<sup>33</sup>.

Застосування цих законодавчих положень виявилось настільки проблемним, що Конституційний Суд України (далі – КСУ) двічі давав їм офіційне тлумачення, вказавши у рішенні від 2 березня 2004 р. № 4-рп/2004 (справа № 1-2/2004), що допоміжні приміщення (підвали, сараї, комірчини, горища тощо) 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, зокрема створення об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього<sup>34</sup>. Вдруге звернувшись до цього питання, КСУ у своєму рішенні від 9 листопада 2011 р. №14-рп/2011 (справа № 1-22/2011) вказав, що власники квартир дво- або багатоквартирних житлових будинків та житлових приміщень у гуртожитку, незалежно від підстав набуття права власності на такі квартири, житлові приміщення, є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою<sup>35</sup>.

<sup>31</sup> Про власність: Закон України від 7 лютого 1991 р. № 697-ХІІ <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

<sup>32</sup> Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-ХІІ <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

<sup>33</sup> Подальші зміни цієї норми у 2008 та 2011 роках стосувалися приватизації гуртожитків і жодних концептуальних нововведень у вихідну ідею закону не запровадили.

<sup>34</sup> Рішення Конституційного Суду України від 2 березня 2004 р. у справі № 1-2/2004 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

<sup>35</sup> Рішення Конституційного Суду України від 9 листопада 2011 р. у справі № 1-22/2011 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v014p710-11#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

Показово, що вказані висновки КСУ обґрунтовував не так змістом власне норм законодавства про приватизацію, як посиланням на більш загальні норми цивільного законодавства України (передусім – на приписи ЦК України<sup>36</sup> та Закону України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”<sup>37</sup>). Інакше кажучи, офіційне тлумачення відповідних норм Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” здійснювалося у контексті норм, що запроваджували інститут просторової власності у цивільне законодавство України у цілому, безвідносно до підстав виникнення відповідного права.

Натепер цивільне законодавство України визнає об’єктами прав житлові будинки (ст. 380 ЦК України), садиби (ст. 381 ЦК України), квартири (ст. 382 ЦК України), приміщення загального користування (зокрема й допоміжні), несучі, огорожувальні та несучо-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення (ст. 382 ЦК України), житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення (ч. 1 ст. 5 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”<sup>38</sup>).

При цьому зосередженість законодавства, доктрини й практики на правах власників конкретних приміщень у багатоквартирному будинку фактично призвела до недогляду в іншому аспекті: питання про правову природу багатоквартирного житлового будинку як такого залишилося без відповіді.

Свого часу це питання постало в аспекті доктринального тлумачення ч. 1 ст. 382 ЦК України. Адже якщо квартири та окремі нежитлові приміщення належать певним особам-власникам, а допоміжні приміщення, конструкції будинку та його інженерні мережі належить таким особам на праві спільної сумісної власності, то що ж тоді залишається від багатоквартирного будинку як такого? І чи залишається щось взагалі?

Через деякий час проблема перетворилася на суто практичну і Вищий господарський суд України висловив правову позицію щодо недопустимості вважати *об’єктом права власності* багатоквартирний будинок. Таким об’єктом є конкретні квартири у цьому будинку, а всі інші допоміжні приміщення та самі конструкції будинку є об’єктами права спільної сумісної власності саме власників квартир<sup>39</sup>. Однак згодом Каса-

<sup>36</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

<sup>37</sup> Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

<sup>38</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

<sup>39</sup> Постанова Вищого господарського суду України від 29 липня 2007 р. у справі № 40/118-07 <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/1264652>> (дата звернення: 11.05.2021).

ційний господарський суд у складі Верховного Суду зайняв діаметрально протилежну позицію, вказавши, що багатоквартирний будинок є *специфічним* об'єктом права власності, конкретний момент переходу права власності на багатоквартирний будинок до його співвласників чинним законодавством не визначено з огляду на специфіку такого об'єкта права власності<sup>40</sup>.

Неважко побачити, що значна частина питань за обох вказаних підходів залишається без відповіді: чи є багатоквартирний будинок об'єктом цивільних прав як такий? Якщо так, то що саме такий будинок складає і як співвідноситься будинок як об'єкт прав із квартирами та іншими приміщеннями у ньому, а також із правом спільної сумісної власності на допоміжні приміщення та конструкції будинку? Який правовий режим багатоквартирного будинку, що побудований чи придбаний житлово-будівельним кооперативом (ст. 384 ЦК України)? І нарешті, якщо багатоквартирний житловий будинок є специфічним об'єктом права власності як такий, то у чому саме полягає його специфіка?

Додало безладу у цій ситуації також і ухвалення Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”<sup>41</sup>, розробники якого очевидно намагалися дотримуватися моделі, закладеній у ЦК України, однак до кінця послідовно цей свій намір здійснити не змогли: багатоквартирний будинок однозначно фігурує по всьому тексту цього закону як об'єкт управління, а іноді – навіть визнається об'єктом права власності<sup>42</sup>.

Не дивно, що в сучасних вітчизняних дослідженнях багатоквартирні житлові будинки характеризуються як своєрідні “фантомні” чи “беззмістовні” об'єкти: візуально та фізично вони ніби-то є, але в приватно-правовій площині далеко не у кожному аспекті існують як такі<sup>43</sup>.

Неважко побачити, що з трьох моделей інституту поповерхової власності, які склалися на сьогодні у романо-германській правовій сім'ї, чинне цивільне законодавство України очевидно схиляється до романської: право осіб на квартири та нежитлові приміщення є повноцінним правом власності, спільне майно багатоквартирного будинку належить власникам квартир і нежитлових приміщень на праві спільної власності, а питання про об'єктоздатність багатоквартирного будинку як такого позитивно не вирішується.

<sup>40</sup> Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 19 червня 2019 р. у справі № 914/269/18 <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/82599561>> (дата звернення: 11.05.2021).

<sup>41</sup> Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

<sup>42</sup> Так, ч. 5 ст. 5 вказаного закону покладає обов'язок передати співвласникам документацію на будинок на замовника будівництва або попереднього власника будинку.

<sup>43</sup> Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар, т 2: Об'єкти. Правочини. Представництво. Строки та терміни. Позовна давність. Особисті немайнові права фізичної особи (Спасибо-Фатєєва І ред, ЕКУС 2021) 13.

Такий підхід має поряд зі значними перевагами і суттєві недоліки. Абсолютна чіткість у визначенні правового режиму головної економічної одиниці (квартири, певного нежитлового приміщення, машиномісця тощо) та надання зацікавленим особам найповнішого речового титулу власника відповідних майнових об'єктів становить переваги. Недоліки ж полягають у невизначеності правового режиму будинку як такого, створенні хибного враження про об'єктоздатність (а отже – потенційну самостійну оборотоздатність) елементів спільного майна, суб'єктивній “відстороненості” власників квартир і нежитлових приміщень від спільного майна будинку, коли відповідні особи не відчують себе дійсними власниками усього спільного майна, зацікавленими у його всебічному збереженні та підтриманні, а іноді навіть не мають жодного уявлення про склад такого майна<sup>44</sup>.

Безумовно, вказані недоліки не можуть виправдати тієї опозиції, на яку концепція просторової власності подекуди наштовхується у цивілістичній доктрині<sup>45</sup>. Імперативне закріплення на рівні закону крайніх форм принципу *superficies solo cedit* (який до того ж у сучасних умовах є набагато менш універсальним, аніж у римському праві), а так само раптовий перехід до більш зваженої моделі організації інституту поповерхової власності за південнонімецьким зразком (Австрія, Швейцарія) навряд чи можливий для сучасної України. Позбавлення одним рухом пера законодавця усіх власників квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирних житлових будинках їх права власності матиме складно прогнозовані наслідки для соціального миру та спокою у державі<sup>46</sup>. Не говорячи вже про спірність такого заходу з позицій принципу непорушності права власності в аспекті концептуальних конституційних приписів нескасовуваності прав і свобод, недопущення звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод (статті 22, 41 Конституції України)<sup>47</sup>.

Набагато більш вдалим було б залишитися на ґрунті права приватного й надати зацікавленим особам широкий і різноманітний інструментарій, що дав би їм змогу самостійно обирати найбільш придатний варіант правової регламентації відповідних відносин.

З цією метою доцільно удосконалити вже існуючі в чинному законодавстві моделі, а також запровадити принаймні одну нову, що створить

<sup>44</sup> Останнє, щоправда, скоріше є наслідком надмірної лаконічності закону, який закріплює романську модель просторової власності без надання хоча б диспозитивних відповідей на численні питання, що з нею пов'язані.

<sup>45</sup> Причому зовсім не тільки у вітчизняній (див., напр., U Mattei, *Basic Principles of Property Law: A Comparative Legal and Economic Introduction* (2000) 136).

<sup>46</sup> Особливо в умовах, коли ще жива історична пам'ять про реальне життєве наповнення гасел про загальнонародну власність, власність колективів тощо: усе навкруги народне, усе навкруги нічє.

<sup>47</sup> Конституція України: Закон України 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>> (дата звернення: 15.05.2021).

у вітчизняному цивільному праві три альтернативні режими просторової власності.

*Романська модель*, що є переважаючою для сучасної України, потребує деталізації не тільки й не стільки у напрямі визначення режиму управління будинком, скільки в аспекті створення передумов ефективності такого управління (адже сучасні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку на практиці переважно не здатні виконувати покладені на них функції). Важливим також є запровадження публічно достовірних механізмів визначення та доведення до відома зацікавлених осіб інформації про склад і технічний стан спільного майна будинку, адже сьогодні набувач квартири у більшості випадків фактично придбаває “кота у мішку” – він не знає, співвласником чого саме він стає, які конкретні обов'язки для нього потенційно можуть виникнути і що саме може становити реальне наповнення його права спільної власності у багатоквартирному будинку<sup>48</sup>.

Кооперативна модель, за якої власником будинку є кооператив, створений зацікавленими особами, які мають виключне право користування квартирами та іншими приміщеннями в будинку. Вона загалом спирається на приписи ч. 1 ст. 384 ЦК України: будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю. Однак логічно несуперечливе її втілення у життя можливе лише у разі, якщо право викупу квартири членом кооперативу буде не імперативним (як це зараз впливає із приписів частин 2, 3 ст. 384 ЦК України і ст. 19<sup>1</sup> Закону України “Про кооперацію”<sup>49</sup>), а залежатиме від змісту статуту конкретного кооперативу.

*Південнонімецька модель* організації відносин власності у багатоквартирному будинку, яка є організаційно найпростішою та теоретично найпростішою, але чинним вітчизняним законодавством не передбачена взагалі. Для можливості її застосування в Україні необхідне внесення істотних змін у Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” та у ЦК України (зокрема, в частині створення нового обмеженого виключного речового права на квартиру в межах спільної власності на будинок загалом).

Власникам квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку має бути надана можливість самостійно обирати ту модель органі-

<sup>48</sup> Конкретні способи такого публічного інформування можуть бути різноманітними, але на сьогодні одним із найефективніших може стати використання з цією метою публічно-правових процедур паспортизації та технічної інвентаризації багатоквартирних будинків (статті 39<sup>2</sup>, 39<sup>3</sup> Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”) із наданням паспортів будинків та технічним паспортам будинків у частині відомостей про стан будівель і склад спільного майна цивільно правового значення (зокрема, через включення їх сканованих копій до складу відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно).

<sup>49</sup> Про кооперацію: Закон України від 10 липня 2003 р. № 1087-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15#Text>> (дата звернення: 11.05.2021).

заці відносин власності, яку вони бажають запровадити для себе. Однак в одному будинку має існувати лише одна така модель.

Висновки. Звичайно, наведена у статті пропозиція є лише концептуальним баченням напрямів удосконалення правового регулювання відповідних відносин. Вона потребує подальших досліджень у різноманітних напрямках: визначення переліку об'єктів права власності у багатоквартирному будинку та умов його об'єктоздатності як такого; вирішення питання про мінімальну межу подільності будівлі; конструювання придатного для вітчизняного правопорядку обмеженого речового права на приміщення; постановка та вирішення низки організаційно-реєстраційних проблем, пов'язаних із визначенням складу спільного майна будинку; аналіз співвідношення приватних і публічних засад у регулюванні відносин щодо власності у багатоквартирному будинку й управління ним, а також вироблення оптимальної моделі співвідношення таких засад тощо. Однак у будь-якому випадку більшість вказаних питань вже і так постало перед практикою й вимагає передусім зваженого доктринального реагування з метою виведення існуючої ситуації із “глухого кута”, куди її завели недостатня увага науки та практики до ключових проблем просторової власності та здійснення законодавчого регулювання за залишковим принципом.

## REFERENCES

### Bibliography

#### *Authored books*

1. Fuchs J, “Wohnungseigentum” Creifelds, *Rechtswörterbuch* (23 ed, C. H. Beck Verlag 2019) (in German).
2. Gierke O von, *Deutsches Privatrecht, bd II* (1905) (in German).
3. Huber E, *System und Geschichte des Schweizerischen Privatrechts, bd III* (Helbing u. Lichtenhahn 1932–1937) (in German).
4. Mattei U, *Basic Principles of Property Law: A Comparative Legal and Economic Introduction* (2000) (in English).
5. Genkin D, *Pravo sobstvennosti v SSSR* (Gosjurizdat 1961) (in Russian).
6. Landkof S, Fel'dman A, Burshtejn I, *Zhilishhnoe i zhilishhno-stroitel'noe zakonodatel'stvo* (Budivel'nik 1967) (in Russian).
7. Maslov V, *Osnovnye problemy prava lichnoj sobstvennosti v period stroitel'stva kommunizma v SSSR* (Izd-vo Har'k un-ta 1968) (in Russian).

#### *Edited and translated books*

8. Liver P, ‘Das Miteigentum als Grundlage des Stockwergentums’ in Goop A P, *Gedächtnisschrift Ludwig Marxer. Dr. Jur., Dr. Rer. Pol., Wirklicher Justizrat* (Schulthess 1963) (in German).
9. Ageenko A, ‘Grazhdansko-pravovoj rezhim pojetazhnoj (zhilishhnoj) sobstvennosti: sravnitel'no-pravovoe issledovanie’ v *Opyty civilisticheskogo issledovanija: sbornik statej vyp 2* (Shirvindt A, Shherbakov N red, Statut 2018) (in Russian).

Юрій Мица

10. Jakimenko O (red), *Grazhdanskij kodeks Ukrainskoj SSR: nauchno-prakticheskij kommentarij* (Politizdat 1981) (in Russian).
11. Morand'er Zhjulliju L de la, *Grazhdanskoe pravo Francii, t 2* (Izd-vo inostr lit 1960) (in Russian).
12. *Sovetskoe grazhdanskoe pravo: uchebnik, ch 1* (Smirnov V, Tolstoj Ju, Jurchenko A red, Izd-vo LGU 1982) (in Russian).
13. Suhanov E, "Zhilishhnaja (jetazhnaja) sobstvennost" v evropejskih pravoporjadkah' v *Osnovnye problemy chastnogo prava: sbornik statej k jubileju d-ra juridicheskikh nauk, profesora A L Makovskogo* (Vitrjanskij V, Suhanov E red, Statut 2010) (in Russian).
14. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: naukovopraktychnyi komentar, t 2: Ob'iekty. Pravochyny. Predstavnytstvo. Stroky ta terminy. Pozovna davnist. Osobysti nemainovi prava fizychnoi osoby* (Spasybo-Fatieieva I red, EKUS 2021) (in Ukrainian).

*Journal articles*

15. Egorov A, Cerkovnikov M, 'Prava na prostranstvo v zdanii' (2010) 2 Vestnik VAS RF 48–97 (in Russian).
16. Martti L, 'Zakonodatel'nye problemy obespechenija nadležashhego soderzhaniya i remonta mnogokvartirnyh domov s chastnoj sobstvennost'ju na kvartiry' (2011) 1 Voprosy gosudarstvennogo i municipal'nogo upravlenija 53–80 (in Russian).
17. Permjakov M, 'O forme organizacii instituta pojetazhnoj sobstvennosti v Rossii' [2019] 18 (3) Legal Concept = Pravovaja paradigma 109 (in Russian).
18. Zimileva M, 'Obshhaja sobstvennost' v sovetskom grazhdanskom prave (chast' vtoraja)' (2010) 1 Vestnik grazhdanskogo prava 237 (in Russian).

Yurii Mytsa

## SPACIAL PROPERTY: LEGISLATION AND DOCTRINE

ABSTRACT. The article considers the analysis of construction of spacial (floor) property, which assumes the existence of real property rights to individual premises in buildings in relation to such rights with the right to the building as a whole. The article aims determination the optimal model of spacial property for the civil law of Ukraine, which is essential given the social importance of this issue with insufficient development in the national civil doctrine. The author observes the socio-economic preconditions for the formation of the structure of spacial property, highlights the models of this structure in the countries of the Romano-Germanic legal family. In the specified general context the history of origin and development of floor property in a national legal order is traced, and also the current condition of the legislation on the considered question is analyzed. The author concludes that it is necessary to reform significantly the institution of spacial property in the civil law of Ukraine. The initial idea should be the introduction of the possibility of three alternative models of spacial property organization: the Roman model adopted in national law (with its simultaneous improvement), the cooperative model, the South German model of joint ownership of the whole house. At the same time, the owners of apartments and non-residential premises in an apartment building should be given the opportunity to choose the model of organization of property relations that they want to implement for themselves. However, there should be only one such model in one building.

KEYWORDS: property; real estate; rights to premises; apartment building; apartments; premises; floor property; spacial property.