

дієздатність якої обмежена, завдала шкоду спільно з іншими особами (дієздатними, обмежено дієздатними), то вони спільно несуть перед потерпілим солідарну відповідальність за правилами ст. 1190 ЦК.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України: Коментар. - Вид. друге зі змінами і допов. - Х. - 2010. - 1100 с.
2. Цивільне право України: Навч. посіб. // За заг. ред. І.А. Бірюкова, Ю.О. Заїки. - К. - Істина. - 2004. - 224 с.
3. Цивільний кодекс України. - К. - 2012. - Видавець ПАЛИВОДА А.В. - 380 с.
4. Цивільне право України (Су. запитаннях і відповідях): Навчальний посібник: Практикум / За ред. В.К. Матвійчука, І.С. Тімуш. - К. - ВНЗ «Національна академія управління». - 2013. - 348 с.

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ДІЯЛЬНОСТІ КОНДОМІНІУМІВ

Орищенко Вікторія Вікторівна, викладач кафедри цивільно-правових дисциплін навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ

Науковий керівник: кандидат юридичних наук, доцент, завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ *Лебідь В.І.*

В розвинених країнах існує декілька видів міських житлових будинків. Основними з них є приватні багатоквартирні орендні будинки, приватні односімейні будинки, кондомініуми, багатоквартирні орендні будинки, відомче житло, муніципальні багатоквартирні будинки з приватизованими квартирами.

Квартирна власність у Німеччині була створена в 1951 році для боротьби з нестачею житла після Другою світовою війни. Мова йшла про те, щоб зробити можливим як можна ширшим колам населення шлях до «власних стін», не витрачаючи великі кошти для набуття ділянок під забудову.

Правові відносини квартирної власності врегульовані законом про власність на квартири. На сьогодні в Німеччині існує понад 3,5 мільйонів власних квартир особливо у великих містах.

В Україні аналогом кондомініумів виступають об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Право власності на квартиру в багатоквартирному будинку - це у німецькому праві форма приватної власності на окрему квартиру. Вона засновується через внесення у земельну книгу, і кожна квартира отримує при заснуванні власний лист у земельній книзі і може як інше нерухоме майно бути продана, подарована або обтяжена. Від права власності на квартиру відрізняється право власності на жилі приміщення [1].

Цивільний устав Німеччини, на відміну від Цивільного кодексу України (який не виділяє з режимів володіння, користування та розпорядження майном, яке знаходиться в спільній власності, поняття «управління» таким майном), містить спеціальні статті з титулами «Спільне управління» (§ 744) та «Управління та використання за рішенням більшості» (§ 745), які регулюють відносини стосовно управління майном, що знаходиться у спільній дольовій власності кількох осіб. При цьому в статті 744 підкреслюється, що управління спільним майном належить до спільного вирішення учасників такої спільної власності на це майно [2; с. 104].

Всі власники квартир багатоквартирного будинку на земельній ділянці утворюють відповідно §10 абз. 1 Закону про право власності на квартири об'єднання власників квартир у багатоквартирному будинку. Для цього об'єднання діють норми §741 та інші Цивільного кодексу Німеччини. При цьому необхідно прийняти до уваги, що об'єднання власників квартир в жодному разі не може розпуститися, воно є необхідним об'єднанням.

Члени об'єднання зобов'язані ставитися один до одного з повагою і тільки спільно можуть управляти спільною власністю [1].

Спільна власність на земельну ділянку в Німеччині може бути обмеженою угодою співвласників, за якою кожен буде мати право отримати у власність левну квартиру (приміщення) у збудованому на земельній ділянці будинку. При цьому місця паркування автомобілів, згідно з Законом, можуть розглядатися як відокремлені приміщення, якщо їх відокремлено довгостроковою маніпункцією.

Індивідуальне право власності без права на спільну дольову власність, до якої воно належить, не може бути відчужене або обмежене. Між співвласниками може бути досягнуто угода про те, що для відчуження приватної власності кожного з них треба буде отримувати дозвіл від інших співвласників.

Цікавим є положення про те, що жоден із співвласників не має права вимагати ліквідації Об'єднання співвласників. Це правило застосовується навіть за умов наявності суттєвих підстав для ліквідації. Члени такого Об'єднання мають обов'язок не лише особисто виконувати його статут, але й вимагати цього від членів своєї родини [3; с.52].

Важливим нормативно-правовим актом є Федеральний Закон «Про право власності на житлове приміщення та про право тривалого користування житловою площею» від 15 травня 1952 року. Згідно зазначеного Закону, до спільної власності віднесено земельну ділянку, а також частини, устаткування та обладнання будівель, що не знаходиться в приватній власності або у власності третіх осіб. Цікавим є те, що власник земельної ділянки може закріпити право власності на окремі частини земельної ділянки за власниками окремих квартир у будинку, який було побудовано на такій земельній ділянці. Співтовариство співвласників утворюється відповідно до ст.10 зазначеного Закону, при цьому ліквідувати його неможливо навіть за умов наявності серйозних підстав для цього. Управління здійснюється домовласниками безпосередньо (Загальні збори) або через сформовані ними спеціальні органи (Управляючі). Кожен домовласник має один голос, незалежно від обсягу та переліку власності. Функції, права та обов'язки управляючого прописані в Законі та угоді домовласників.

1. <http://Grundstuckseigentum> // *Список використаних джерел:*
bgb.jura.uni_hamburg.de/av/wohnungseigentum.htm
2. Цивільне укладення Німеччини. Пер. з нім. М.: Волтерс Клувер, 2004. с. 224
3. Порівняльне дослідження міжнародного досвіду нормативного врегулювання організації та діяльності кондомініумів// Громадянська мережа ОПОРА. Керівник групи експертів: Бойко Тетяна. - 2009. - с.90.