

НЕЖИТЛОВЕ ПРИМІЩЕННЯ У СТРУКТУРІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ: ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА

Володимир Олександрович БИЧКОВ,

*аспірант відділу організації освітньо-наукової
підготовки Харківського національного
університету внутрішніх справ*

Нежитлові приміщення відіграють важливу роль у правовідносинах власності, адже вони забезпечують розвиток бізнесу, громадської діяльності та інших сфер суспільного життя. Правове регулювання нежитлових приміщень є складовою частиною цивільного права, що охоплює питання виникнення, здійснення та захисту права власності. Водночас на практиці постають численні проблеми, зокрема правова невизначеність у кваліфікації нежитлових приміщень, неоднозначність у визначенні правового статусу співвласників, а також прогалини у нормативному регулюванні використання таких об'єктів.

Нежитлові приміщення є окремою категорією об'єктів нерухомого майна, які за своїм призначенням відрізняються від житлових. До цієї категорії відносяться офісні приміщення, торговельні площі, складські та виробничі об'єкти, громадські будівлі тощо. Важливість регулювання правового статусу нежитлових приміщень обумовлена їх значенням у забезпеченні економічної, соціальної та інфраструктурної діяльності. Правовий режим цих об'єктів визначається їх функціональним призначенням, що встановлює особливі умови для володіння, користування та розпорядження. Однак правове регулювання нежитлових приміщень часто стикається з низкою труднощів. Однією з найпоширеніших проблем є нечітке розмежування між поняттями "нежитлове приміщення" та "частина будівлі". Ця правова невизначеність ускладнює реєстрацію прав на такі об'єкти, адже на практиці можуть виникати ситуації, коли межі приміщень не конкретизовані, а технічна документація є неповною або застарілою. Відсутність єдиного підходу до визначення цих понять також створює труднощі при укладенні договорів купівлі-продажу, оренди чи інших правочинів, які стосуються нежитлової нерухомості. Ще одним важливим питанням є реєстрація права власності на нежитлові приміщення. Цей процес ускладнюється через особливості багатофункціональних будівель, де нежитлові об'єкти часто мають спільні конструктивні елементи із іншими приміщеннями, такими як коридори, сходові клітини чи технічні приміщення. Відсутність чітко визначених меж у технічній документації призводить до суперечок між співвласниками або користувачами об'єктів. Ситуацію ускладнюють і процедурні аспекти введення таких будівель в експлуатацію, які в Україні не завжди регулюються належним чином. Крім того, наявні нормативні акти не повною мірою враховують складнощі, що виникають у випадках поділу чи об'єднання нежитлових приміщень. Наприклад, при реконструкції чи переобладнанні нерухомості у межах однієї будівлі відсутність чітких правил створює ризики невизнання або обмеження прав власників. Зокрема, актуальною є проблема визначення порядку користування спільною власністю, яка є частиною багатофункціональної будівлі.

На нашу думку, сучасний стан регулювання нежитлових приміщень у структурі права власності демонструє потребу у вдосконаленні нормативної бази. Для забезпечення ефективного управління цими об'єктами нерухомості необхідно розробити чіткі критерії їх ідентифікації, межування та реєстрації. Це сприятиме зниженню ризиків правових конфліктів та забезпечить прозорість у правовідносинах власності.

Вдосконалення законодавства у сфері регулювання права власності на нежитлові приміщення є актуальним завданням, яке потребує комплексного підходу. Одним із ключових напрямів є гармонізація термінології та систематизація нормативної бази. На сьогодні різні нормативно-правові акти використовують неоднорідні визначення нежитлових приміщень, що створює труднощі у правозастосуванні. Внесення змін до Цивільного кодексу України, Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", а також інших спеціалізованих актів допоможе досягти уніфікації термінології та усунути правову невизначеність. Зокрема, необхідно забезпечити чітке закріплення критеріїв, які визначають правовий статус нежитлових приміщень, їхні межі та особливості використання. Одним із важливих кроків є створення окремого нормативного акту, що регулюватиме правовідносини у багатофункціональних будівлях, де співіснують нежитлові та житлові приміщення. Такий документ повинен чітко визначати права і обов'язки співвласників спільного майна, механізми розподілу витрат на його утримання та використання. Також важливо врегулювати порядок реконструкції, переобладнання та об'єднання приміщень у межах багатофункціональних об'єктів, щоб уникнути конфліктів між користувачами. Цифровізація реєстраційних процесів є ще одним перспективним напрямом вдосконалення законодавства. Запровадження електронних сервісів для подачі документів і реєстрації прав на нерухомість може значно зменшити бюрократичне навантаження та скоротити час на оформлення відповідних процедур. Створення єдиної цифрової бази даних, яка б містила детальну інформацію про нежитлові приміщення, їх власників та співвласників, сприятиме прозорості та відкритості процесів реєстрації. Така база дозволить ефективніше вирішувати спірні питання щодо меж приміщень, особливо у випадках, коли йдеться про складні багатофункціональні будівлі.

Ми вважаємо, що комплексні зміни у сфері правового регулювання нежитлових приміщень сприятимуть не лише вирішенню наявних проблем, але й створенню сприятливих умов для розвитку бізнесу, інвестиційної діяльності та ефективного управління об'єктами нерухомості. Це дозволить забезпечити належний рівень захисту прав власників та підвищити прозорість і передбачуваність правовідносин у цій галузі.

Отже, нежитлові приміщення є важливим об'єктом цивільного права, проте чинне законодавство не завжди адекватно відповідає сучасним викликам. Основними проблемами є відсутність чіткої термінології, складність процедур реєстрації права власності та прогалини у регулюванні співвласності у багатофункціональних будівлях. Вдосконалення законодавства у цій сфері має базуватися на систематизації нормативної бази, гармонізації термінології та впровадженні цифрових технологій. Реалізація цих заходів сприятиме не лише захисту прав власників, а й створенню сприятливих умов для розвитку бізнесу та економіки в цілому.