

Право власності та його види

лекція

План

1. Речове право: поняття, ознаки та система.
2. Поняття та ознаки права власності.
3. Зміст права власності.
4. Суб'єкти та об'єкти права власності.
5. Здійснення права власності.
6. Види права власності.

Речове право: поняття та ознаки

Речове право в об'єктивному значенні – сукупність цивільно-правових норм, що регулюють відносини осіб з приводу майна та забезпечують задоволення їх інтересів шляхом безпосереднього впливу на майно.

Речове право в суб'єктивному значенні – міра можливої поведінки суб'єкта, спрямована на задоволення його інтересів шляхом безпосереднього впливу на майно, забезпечене абсолютним захистом.

Ознаки:

- 1) абсолютний характер права та його захисту;
- 2) безпосередність зв'язку суб'єкта з річчю (речевість);
- 3) залежність речового права від долі речі;
- 4) право слідування.

Система речового права

- 1) **право власності** (глави 23-29 ЦК);
 - 2) **речові права на чуже майно** (ст.395 ЦК):
 - право володіння чужим майном (гл.31 ЦК);
 - право користування чужим майном (сервітут) (гл.32 ЦК);
 - право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) (гл.33 ЦК);
 - права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (гл.34 ЦК).
- Законом можуть бути встановлені **інші речові права** на чуже майно (ч.2 ст.395 ЦК).

Право власності: поняття та ознаки

Право власності в об'єктивному значенні – сукупність правових норм, які закріплюють, регулюють й захищають приналежність майна (матеріальних благ) окремим суб'єктам.

Право власності в суб'єктивному значенні – міра можливої поведінки особи-власника щодо належного йому майна. Це право особа на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ч.1 ст.316 ЦК України).

Ознаки права власності:

- 1) найширший зміст серед інших речових прав;
- 2) закріплює приналежність речі конкретній особі;
- 3) здатне до самопоновлення;
- 4) гарантує рівність суб'єктів перед законом.

Зміст права власності

Власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майно (ч.1 ст.317 ЦК).

Право володіння – юридично забезпечена можливість власника панувати над майном.

Право користування – юридично забезпечена можливість власника здобувати з майна корисні властивості для задоволення своїх майнових та немайнових потреб.

Право розпорядження – юридично забезпечена можливість власника визначати долі речі.

На зміст права власності не впливають місце проживання власника та місцезнаходження майна (ч.2 ст.317 ЦК).

Суб'єкти права власності

Стаття 318. Суб'єкти права власності

1. Суб'єктами права власності є Український народ та інші учасники цивільних відносин, визначені статтею 2 цього Кодексу.

Види:

1) суб'єкти приватного права:

а) фізичні особи (ст.325 ЦК);

б) юридичні особи приватного права (ст.ст.115, 165 ЦК);

2) суб'єкти публічного права:

а) публічно-правові утворення – держава Україна (ст.326 ЦК), АРК, територіальні громади (ст.329 ЦК) (ст.327 ЦК), іноземні держави;

б) Український народ (ст.324 ЦК);

в) юридичні особи публічного права – державні та казенні підприємства, державні установи, комунальні підприємства та установи (ст.329 ЦК).

Об'єкт права власності

Правом власності є право особи на річ (майно) (ч.1 ст.316 ЦК).
Отже, **об'єктом** права власності є річ (майно).

Річчю є предмет матеріального світу, який задовольняє потреби людей і щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки (ст.179 ЦК).

Майно – окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки (ч.1 ст.190 ЦК).

Здійснення права власності

Здійснення права власності – реалізація власником можливостей, що складають зміст суб'єктивного права власності.

Принципи здійснення:

- 1) на власний розсуд;
- 2) вільно;
- 3) добросовісно та розумно;
- 4) в межах, визначених законом.

Межі здійснення права власності

- 1) заборона вчинення дій, що суперечать закону (ч.2 ст.319 ЦК);
- 2) заборона використання права власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян (ч.5 ст.319 ЦК України);
- 3) заборона використання права власності на шкоду інтересам суспільства (ч.5 ст.319 ЦК України);
- 4) заборона погіршення екологічної ситуації та природних якостей землі (ч.5 ст.319 ЦК України);
- 5) обов'язок дотримання моральних засад суспільства (ч.4 ст.13, абз.2 ч.2 ст.319 ЦК України);
- 6) обов'язок дотримання соціального призначення власності – «власність зобов'язує» (ст.13 Конституції України та ч.4 ст.319 ЦК).

Стаття 322. Тягар утримання майна

1. Власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Стаття 319. Здійснення права власності

1. Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном **на власний розсуд**.
2. Власник має **право вчиняти** щодо свого майна **будь-які дії, які не суперечать закону**.
При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства.
3. Усім власникам забезпечуються **рівні умови здійснення своїх прав**.
4. Власність **зобов'язує**.
5. Власник **не може використовувати право власності** на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.
6. **Держава не втручається** у здійснення власником права власності.
7. **Діяльність** власника може бути **обмежена чи припинена** або власника може бути **зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб** лише у випадках і в порядку, встановлених законом.
8. Особливості здійснення права власності на **культурні цінності** встановлюються законом.

Поняття та суб'єкти права приватної власності

Право приватної власності в об'єктивному значенні – сукупність правових норм, які закріплюють та захищають належність матеріальних благ фізичним та юридичним особам приватного права.

Право приватної власності в суб'єктивному значенні – міра можливої поведінки власника – фізичної або юридичної особи – здійснювати володіння, користування і розпорядження належним їм майном на свій розсуд, незалежно від волі інших осіб.

Суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи (приватного права) (ч.1 ст.325 ЦК).

Стаття 325. Право приватної власності

1. Суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи.

2. Фізичні та юридичні особи можуть бути власниками **будь-якого майна, за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати.**

3. Склад, кількість та вартість майна, яке може бути у власності фізичних та юридичних осіб, **не є обмеженими.**

Законом може бути встановлено обмеження розміру земельної ділянки, яка може бути у власності фізичної та юридичної особи.

Зміст та здійснення права приватної власності

Зміст права приватної власності – права власника щодо володіння, користування та розпорядження своїм майном (ч.1 ст.317 ЦК України).

Здійснення права приватної власності відбувається вільно, на власний розсуд власника, а також справедливо, добросовісно, розумно та у визначених законом межах (ст.319, ч.1 ст.12, ст.13, п.6 ч.1 ст.3 ЦК).

Види обмежень права приватної власності:

- 1) публічні обмеження;
- 2) обмеження з необхідності використання майна за цільовим призначенням;
- 3) обмеження, пов'язані з реалізацією окремих видів господарської діяльності;
- 4) речово-правові обмеження;
- 5) зобов'язально-правові обмеження.

Стаття 324. Право власності Українського народу

1. Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є **об'єктами права власності Українського народу**.

2. Від імені Українського народу права власника здійснюють **органи державної влади та органи місцевого самоврядування** в межах, встановлених Конституцією України.

3. Кожен громадянин має **право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу** відповідно до закону.

Стаття 326. Право державної власності

1. У державній власності є **майно**, у тому числі грошові кошти, **яке належить державі Україна.**

2. Від імені та в інтересах держави Україна право власності здійснюють відповідно **органи державної влади.**

3. Управління майном, що є у державній власності, здійснюється державними органами, а у випадках, передбачених законом, **може здійснюватися іншими суб'єктами.**

Закон України «Про управління об'єктами державної власності» від 21.09.2006 р.

Стаття 327. Право комунальної власності

1. У комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді.

2. Управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

Довірча власність як особливий вид права власності

Особливим видом права власності є право довірчої власності, яке виникає внаслідок закону або договору (ч.2 ст.316 ЦК).

У ЦК відсутнє єдине регулювання права довірчої власності як окремого виду права власності.

Натомість наявне регулювання його підвидів:

- права кредитора, яке виникає при забезпеченні виконання договору позики, кредиту (ст.ст.597-1 – 597-12 ЦК України);
- права довірчої власності управителя майна, яке виникає на підставі договору управління майном (ст.1029 ЦК України).

Право довірчої власності

Право довірчої власності – речове право, що полягає у добросовісному управлінні майном власника (засновника довірчої власності) іншим суб'єктом (довірчим управителем) в інтересах вигодонабувача (особи, визначеної власником).

Ознаки:

- 1) речовий та абсолютний характер;
- 2) фідучіарний характер відносин сторін;
- 3) обсяг повноважень довірчого управителя є меншим, ніж у засновника довірчої власності;
- 4) управління майном довірчим управителем здійснюється в інтересах вигодонабувача.

Підстави виникнення права довірчої власності

1) договір (управління майном (ст.1029 ЦК), договір на управління спадщиною (ст.1285 ЦК), договір закладу, пожертви, довічного утримання (догляду), інші договори довірчого характеру);

2) односторонній правочин засновника довірчої власності (ч.3 ст.83, ч.3 ст.88, ст.102, ст.1238 ЦК);

3) засіб забезпечення виконання зобов'язання (параграф 8 глави 49 ЦК України);

4) норми закону (ст.ст.65, 177 СК, ст.ст.44, 72, 74, 1283, 1284 ЦК України, ст.89-1 ЗК України, Закони України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», «Про фінансові послуги та фінансові компанії» (набуває чинності 01.01.2024 р.), «Про інститути спільного інвестування», «Про банки і банківську діяльність» тощо);

5) рішення суду.

Договір управління майном

Стаття 1029. Договір управління майном

1. **За договором управління майном** одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).

2. Договір управління майном може засвідчувати **виникнення в управителя права довірчої власності** на отримане в управління майно.

Довірча власність на отримане в управління **нерухоме майно**, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості **виникає з моменту її державної реєстрації** у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Стаття 1031. Форма договору управління майно

1. Договір управління майном укладається **в письмовій формі**.

2. Договір управління **нерухомим майном**, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості підлягає **нотаріальному посвідченню**.

Стаття 1285. Управління спадщиною

1. Якщо у складі спадщини є майно, яке потребує утримання, догляду, вчинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані, нотаріус, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, - відповідний орган місцевого самоврядування, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту укладають договір на управління спадщиною з іншою особою.

У разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту особою, яка управляє спадщиною, до складу якої входить земельна ділянка, є сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням такої земельної ділянки.

2. Особа, яка управляє спадщиною, має право на вчинення будь-яких необхідних дій, спрямованих на збереження спадщини до з'явлення спадкоємців або до прийняття спадщини.

3. Особа, яка управляє спадщиною, має право на плату за виконання своїх повноважень.

Об'єкт права довірчої власності

Об'єкт права довірчої власності – будь-яке майно, що належить фідучіанту на праві власності.

Стаття 1030. Предмет договору управління майном

1. Предметом договору управління майном можуть бути **підприємство** як єдиний майновий комплекс, **нерухома річ, цінні папери, майнові права**, крім майнових прав інтелектуальної власності, та **інше майно**.

2. Не можуть бути предметом договору управління майном грошові кошти, крім випадків, коли право здійснювати управління грошовими коштами прямо встановлено законом.

Суб'єкти довірчих правовідносин

Сторонами правовідношення довірчої власності є:

1) **власник майна** (засновник довірчої власності, установник управління, фідучіант) – фізична або юридична особа, яка передає фідучіарію майно, що належить їй на праві власності;

2) **управитель майна** (довірчий управитель, фідучіарій) – фізична або юридична особа, яка вчиняє дії по управлінню майном власника (чужим майном);

3) **вигодонабувач** (бенефіціарій) – фізична або юридична особа, визначена власником майна, в інтересах якої здійснюється управління майном:

а) сам власник майна;

б) інша особа, обрана власником або визначена законом.

Кількість суб'єктів може бути як меншою, так і більшою від кількості сторін.

Установник управління

Стаття 1032. Установник управління

1. Установником управління є **власник майна**.
2. Якщо власником майна є фізична особа, місце перебування якої невідоме або її визнано безвісно відсутньою, установником управління є **орган опіки та піклування**.
3. Якщо власником майна є малолітня особа або фізична особа, яка визнана недієздатною, установником управління може бути **опікун або орган опіки та піклування**.
4. Якщо власником майна є **неповнолітня особа**, установником управління є ця особа **за дозволом батьків** (усиновлювачів) або піклувальника.
5. Якщо власником майна є особа, цивільна дієздатність якої обмежена, установником управління є її **піклувальник**.
6. У випадках, встановлених законом, установником управління може бути **Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів**.
7. *У разі переходу права власності на майно, що є предметом договору управління, від установника управління до іншої особи договір управління не припиняється, крім випадків, коли право власності на майно переходить внаслідок звернення на нього стягнення.*

Управитель

Стаття 1033. Управитель

1. Управителем може бути **суб'єкт підприємницької діяльності**.
2. Управителем *не може бути* орган державної влади, орган влади Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування, якщо інше не встановлено законом.
3. Вигодонабувач *не може бути* управителем.
4. Управитель діє **без довіреності**.
5. Управитель, якщо це визначено договором про управління майном, є довірчим власником цього майна, яким він володіє, користується і розпоряджається відповідно до закону та договору управління майном. **Договір** про управління майном **не тягне** за собою **переходу права власності до управителя на майно**, передане в управління.

Вигодонабувач

Стаття 1034. Особа, яка набуває вигоди від майна, що передане в управління

1. **Вигоди** від майна, що передане в управління, **належать установникові управління.**

2. **Установник управління може вказати в договорі особу, яка має право** набувати вигоди від майна, переданого в управління (вигодонабувача).

Право власності на земельну ділянку

Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками (ч.1 ст.78 ЗК).

Право власності на земельну ділянку (в суб'єктивному значенні) – юридично закріплена можливість власника володіти, користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою на підставах, передбачених законом.

Земельна ділянка – частина земельної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ч.1 ст.79 ЗК).

Земельна ділянка має бути *об'єктом цивільних прав*. Вона повинна бути:

- 1) сформована;
- 2) проведена державна реєстрація права власності на неї згідно Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р.

Суб'єкти права власності на земельну ділянку

Суб'єктами права власності на земельну ділянку є (ч.1 ст.374 ЦК, ст.80 ЗК):

- 1) фізичні та юридичні особи (на землі приватної власності);
- 2) держава (на землі державної власності), яка реалізує це право через відповідні органи державної влади;
- 3) територіальні громади (на землі комунальної власності), які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування.

Права власників земельних ділянок

Права власників земельних ділянок (ст.90 ЗК):

- 1) відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, довірчу власність;
- 2) самостійно господарювати на землі;
- 3) власності на посіви й насадження, на вироблену сільськогосподарську продукцію;
- 4) використовувати корисні копалини, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- 5) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди, а також здійснювати перебудову та дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам (ч.1 ст.375 ЦК);
- 6) право власності на зведені будівлі, споруди та інше нерухоме майно (ч.2 ст.375 ЦК).

Стаття 376. Самочинне будівництво

1. Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

2. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

3. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

4. Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

5. На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

6. Особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на нерухоме майно визнано за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій воно розміщене.

7. У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Обов'язки власника земельної ділянки

Обов'язки власника земельної ділянки (ст.90 ЗК):

- 1) забезпечувати її використання за цільовим призначенням;
- 2) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- 3) своєчасно сплачувати земельний податок;
- 4) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- 5) зберігати корисні властивості землі;
- 6) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- 7) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- 8) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- 9) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

Підстави припинення права власності на земельну ділянку

Підстави припинення права власності на земельну ділянку (ст.140 ЗК):

- 1) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- 2) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- 3) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- 4) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- 5) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- 6) конфіскація за рішенням суду;
- 7) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК України.

Право власності на житло

Житло – житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них (ст.379 ЦК).

Ознаки житла:

- 1) є нерухомим майном;
- 2) має спеціальне призначення, повинно використовуватися виключно за цільовим призначенням;
- 3) розміщується у капітальних будівлях (спорудах);
- 4) має споруджуватися з дотриманням санітарних, технічних, будівельних норм і стандартів;
- 5) право власності виникає після введення об'єкта в експлуатацію (при новоствореному об'єкті) або укладанні відповідного правочину;
- 6) право власності на житло підлягає державній реєстрації згідно Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р.

Право власності на житло

Види житла:

- 1) житловий будинок;
- 2) садиба;
- 3) квартира.

Суб'єкти права власності на житло:

- 1) фізичні та юридичні особи;
- 2) територіальні громади;
- 3) держава.

Підстави виникнення права власності на житло:

- 1) будівництво (ч.2 ст.331 ЦК, Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»);
- 2) приватизація житла з державного або комунального житлового фонду (ст.345 ЦК, Закон «Про приватизацію державного житлового фонду»);
- 3) укладання правочинів, спрямованих на відчуження майна;
- 4) спадкування за законом та заповітом;
- 5) набувальна давність (ст.344 ЦК).

Приватизація житла

Приватизація державного житлового фонду – відчуження квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв) державного житлового фонду на користь громадян України (ст.1 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду»).

Об'єкт приватизації – **державний житловий фонд** – житловий фонд місцевих Рад народних депутатів та житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ:

- квартири багатоквартирних будинків,
- одноквартирні будинки,
- житлові приміщення у гуртожитках,
- кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму.

Приватизація житла

Способи приватизації:

1) шляхом *безоплатної передачі* громадянам квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі (жилої + підсобної) на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;

2) шляхом *продажу надлишків загальної площі* квартир (будинків) громадянам України, що мешкають в них або перебувають в черзі потребуючих поліпшення житлових умов.

Органи приватизації створюються місцевою державною адміністрацією та органами місцевого самоврядування, державними підприємствами (організаціями, установами), у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд.

Види житла

Житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами та призначена для постійного проживання (ст.380 ЦК).

Садиба – земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ч.1 ст.381 ЦК).

Квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, придатне для постійного у ньому проживання (ч.1 ст.382 ЦК).

Зміст права власності на житло – права володіння користування, розпорядження ним (ст.317 ЦК), які деталізовані у ст.ст.383-385 ЦК:

- 1) право використовувати помешкання для проживання;
- 2) здійснювати ремонт і зміни у квартирі на свій розсуд, за умови, якщо вони не призведуть до порушень прав власників інших квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку;
- 3) об'єднуватися у житлово-будівельні кооперативи (ст.384 ЦК);
- 4) створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків).

Право на створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, яка створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна (ст.1 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

Форми управління багатоквартирним будинком:

- 1) через об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;
- 2) через управителя багатоквартирним будинком.

Управитель багатоквартирного будинку – фізична особа-підприємець або юридична особа-суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб (ч.1 ст.1 Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»).