

## **УЗАГАЛЬНЕННЯ судової практики з розгляду справ про приватизацію державного житлового фонду та гуртожитків. 2016 рік**

**Н. В. Поліщук,**

*суддя судової палати з розгляду цивільних справ  
Апеляційного суду міста Києва*

**А. Г. Задорожний,**

*помічник судді Апеляційного суду міста Києва*

### **ВСТУП**

Узагальнення проведено за дорученням Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ з метою аналізу причин помилок, що допускаються судами.

При проведенні узагальнення наголошено на необхідність звернути увагу на наступні питання:

- 1) аналіз статистичних даних за 2015 рік, їх динаміки за останні три роки;
- 2) законодавче врегулювання справ зазначеної категорії та проблемних питань правозастосовного характеру;
- 3) підсудність та юрисдикція розгляду справ;
- 4) особливості розгляду відповідних категорій спорів залежно від об'єкта приватизації (повторне використання залишків житлових чеків для здійснення безоплатної приватизації державного житлового фонду тощо);

---

© Поліщук Наталія Володимирівна – суддя судової палати з розгляду цивільних справ Апеляційного суду міста Києва

© Задорожний Антон Геннадійович – помічник судді Апеляційного суду міста Києва

5) дотримання необхідних умов для реалізації права на приватизацію: квартири у багатоквартирному будинку, одноквартирному будинку, житлового приміщення у гуртожитку, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають двоє і більше наймачів;

6) дотримання вимог законодавства при організації проведення приватизації та оформлення права власності (зокрема, порядок реалізації права на приватизацію житла в порядку спадкування);

7) дотримання вимог законодавства щодо підстав відмови у проведенні приватизації житла;

8) вирішення спірних питань, пов'язаних із особливостями правового статусу допоміжних приміщень у багатоквартирному житловому будинку та житлових приміщень у гуртожитку;

9) інші спірні питання, що потребують роз'яснень.

**З огляду на судову практику, яка показує, що питання реалізації громадянами права на приватизацію та дотримання вимог при організації проведення приватизації та оформлення права власності зустрічаються одночасно, тобто наявний тісний взаємозв'язок між 5 та 6 пунктами, вирішено за доцільне об'єднати їх в одне питання при проведенні дослідження.**

Крім того, необхідно висвітлити проблемні питання, які виникли при застосуванні аналізу судової практики застосування Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», що проведено у 2013 році Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ.

## **ДОСЛІДЖЕННЯ**

Одним із конституційних прав громадян є право на житло. Гарантіями здійснення цього права є обов'язок створення державою умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду; надання державою та органами місцевого самоврядування відповідно до закону житла безоплатно або за доступну плату (ч. 1, 2 ст. 47 Конституції України).

### **ПИТАННЯ №1**

**Аналіз статистичних даних за 2015 рік, їх динаміки за останні три роки**

Надання висновку щодо статистичних даних про судову практику з розгляду справ про приватизацію державного житлового фонду та гуртожитків ускладнюється унаслідок відсутності окремих статистичних даних щодо цієї категорії справ. Як правило, такі справи є складовою статистичних даних щодо справ у сфері житлових правовідносин та справ про право власності й окремо не виділяються.

Однак при підготовці узагальнення було виявлено, що на сьогоднішній день справи зазначеної категорії становлять незначну частку в загальній

кількості справ у сфері житлових правовідносин чи справ про право власності, які перебували в провадженні районних судів м. Києва за останні три роки. Зазначене може бути пояснено тим, що з моменту закріплення за громадянами права реалізувати свої житлові права шляхом приватизації займаних ними жилих приміщень, чисельність цих приміщень зменшилася, що підтверджується дослідженою судовою практикою цієї категорії справ та практикою розгляду справ інших категорій, де необхідно установити правовий статус житлового приміщення. Отже, як наслідок зменшення чисельності житлового фонду у м. Києві, який може бути приватизований зменшилася кількість спорів, які виникають у цих відносинах.

Зведені статистичні дані представлені судами перших інстанцій про перебування справ у провадженні (розглянуті, повернуті, залишені без розгляду тощо):

районний суд м. Києва	статистичні дані за 2013 рік	статистичні дані за 2014 рік	статистичні дані за 2015 рік
Голосіївський	0	0	4
Дарницький	0	2	2
Деснянський	9	4	3
Оболонський	3	5	2
Дніпровський	3	4	5
Печерський	0	0	2
Святошинський	6	4	2
Солом'янський	0	1	0
Подільський	2	3	2
Шевченківський	0	0	0
<b>всього за рік</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>22</b>

## ПИТАННЯ №2

### Законодавче врегулювання справ зазначеної категорії та проблемні питання правозастосовного характеру

Громадяни мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду, житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад, або придбання їх у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законом.

Серед основних законодавчих актів, якими прямо врегульовано питання приватизації громадянами державного житлового фонду та гуртожитків можна виділити Конституцію України, Закони України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації», Житловий кодекс України, Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян, що затверджено наказом Міністерства з питань житлово-

комунального господарства №396 від 16 грудня 2009 року, Положення про порядок відкриття приватизаційних депозитних рахунків за житловими чеками та здійснення з них платежів, затверджене Постановою Правління Національного банку України №179 від 27 квітня 2000 року.

Законодавче регулювання зазначеного кола відносин не обмежуються законами та актами міністерств. Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади також приймають рішення регуляторного характеру, відповідно до наданих повноважень.

У кожному випадку необхідно встановлювати момент виникнення спірного питання для застосування відповідних законодавчих актів, частина яких вже втратила чинність.

Виникнення проблемних питань у цілому виявлено не було. Серед найбільш поширених, тобто тих, які містять основні відповіді на питання правозастосовного характеру, слід все ж таки виділити Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» та Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян, що затверджено наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства №396 від 16 грудня 2009 року.

Питання правильності застосування законодавчих актів досліджено у наступних розділах узагальнення.

### ПИТАННЯ №3

#### Підсудність та юрисдикція розгляду справ

##### *Юрисдикція*

Юрисдикція - це визначена законом сукупність повноважень судів щодо розгляду цивільних справ, віднесених до їх компетенції.

Приватизація державного житлового фонду – це 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 тощо) державного житлового фонду на користь громадян України (ст.1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»).

При визначенні юрисдикції даної категорії справ слід керуватися ст.15 ЦПК України та роз'ясненнями, що викладені в постанові Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ» №3 від 01 березня 2013 року, пунктом 24 якого визначено:

*У порядку цивільного судочинства розглядаються спори щодо права особи на житло (приватизація житла, взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або зняття із такого обліку, надання житла, користування жилим приміщенням у будинку державного чи приватного жилого фонду, житлово-будівельних кооперативів, у гуртожитках, встановлення автономного опалення у приміщенні державного житлового*

фонду, зняття з реєстраційного обліку місця проживання за наявності спору, зобов'язання органу влади чи органу місцевого самоврядування здійснити необхідні дії щодо утримання у належному стані житлового будинку, виселення, а також спори щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків (стаття 25 Закону України від 4 вересня 2008 року № 500-VI “Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків”) тощо). Такі спори є житловими (цивільними) справами, незалежно від участі у справі як відповідача суб'єкта владних повноважень.

Проте у постанові Пленуму Вищого адміністративного суду України №8 від 20 травня 2013 року «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів» виокремлюються з числа цивільних спорів деякі спори щодо права особи на житло (пп. 13, 13.1).

Справи у спорах про захист порушених, невизнаних або оспорюваних інтересів, що виникають із житлових правовідносин, згідно з частиною першою статті 15 Цивільного процесуального кодексу України від 18 березня 2004 року № 1618-IV розглядаються за правилами цивільного судочинства, крім випадків, коли розгляд таких справ проводиться за правилами іншого судочинства.

З огляду на положення частини другої статті 17 КАС України спори, в яких урегульовані нормативно визначеною процедурою управлінські дії суб'єкта владних повноважень, пов'язані з реалізацією житлових прав фізичних осіб (щодо обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, нагляду і контролю за забезпеченням реалізації права громадян України на житло, додержання правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків тощо), є публічно-правовими і розглядаються за правилами адміністративного судочинства. (п.13)

Згідно з п. 2 ч. 2 ст. 17 КАС України компетенція адміністративних судів поширюється на публічно-правові спори з приводу прийняття громадян на публічну службу, її проходження, звільнення з публічної служби.

П. 15 ч.1 ст. 3 КАС України через види публічної служби визначено її поняття.

Особливий порядок забезпечення осіб публічної служби житлом, встановлений ч. 6 ст. 49 Закону України від 5 листопада 1991 року № 1789-XII “Про прокуратуру”, статтею 136 Закону України від 7 липня 2010 року № 2453-VI “Про судоустрій і статус суддів”, частиною п'ятою статті 22 Закону України від 20 грудня 1990 року № 565-XII “Про міліцію”, статтею 12 Закону України від 20 грудня 1991 року № 2011-XII “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей”, пов'язаний із проходженням ними публічної служби.

З урахуванням викладеного вимоги, пов'язані із забезпеченням відповідно до вказаних законів осіб публічної служби житлом, підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства (п.13.1).

У першій постанові надається всеохопне роз'яснення без будь-яких винятків. Натомість друга постанова відмежовує від цивільних правовідносин спори, які містять певні елементи публічного характеру.

Проблемним є питання виокремлення справ адміністративної

юрисдикції, оскільки ознаки, які їх характеризують, достатньо не виділені процесуальними законами. Зазначене також підтверджується і в аналізі судової практики застосування Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», що проведено у 2013 році Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ.

Окрім того, 28 вересня 2012 року Вищим адміністративним судом України проведено власний аналіз практики застосування адміністративними судами положень Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків».

Серед іншого в результаті проведеного аналізу зроблено такі висновки:

*Справи про оскарження рішень і дій органів місцевого самоврядування з приводу вирішення питання про надання дозволу на передачу мешканцям гуртожитків житла у власність шляхом приватизації, про оскарження визначення іншого порядку використання гуртожитків є справами адміністративної юрисдикції.*

У цьому аналізі у пряму залежність віднесення розгляду справи до повноважень адміністративних судів ставиться наявність сторони «суб'єкт владних повноважень».

Відтак існує юридична невизначеність між судами щодо відмежування деяких категорій житлових спорів, які охоплюються предметом дослідження узагальнення. На зазначеному також наголошують суди першої інстанції.

Так, ухвалами Апеляційного суду м. Києва від 17 грудня 2013 року та від 04 серпня 2015 року скасовано з передачею питання на новий розгляд ухвали судів першої інстанції про відмову у відкритті провадження на підставі п.1 ч.2ст.122 ЦПК України.

У першому випадку були заявлені вимоги про визнання незаконним розпорядження Шевченківської районної у м. Києві державної адміністрації про приватизацію кімнати та визнання недійсним свідоцтва про право власності на житло.

У другому випадку були заявлені вимоги про визнання протиправною відмову органу приватизації Голосіївської РДА у м. Києві в особі Управління житлово-комунального господарства у приватизації квартири та зобов'язати вказаний вище орган приватизації прийняти рішення про безоплатну передачу в приватну власність квартири.

Вирішуючи питання про відкриття провадження у справах, суди першої інстанції, обмежуючись лише фактом участі у справі у якості відповідача органу виконавчої влади, без з'ясування характеру спірних правовідносин, доходили висновків, що такі справи підвідомчі судам адміністративної юрисдикції.

Окремо слід зазначити, що такі помилки судів першої інстанції досить поширені в інших категоріях справ, що з огляду на роз'яснення у вказаних вище постановках свідчить про існування проблеми у розмежуванні юрисдикції судів щодо розгляду справ про приватизацію. Зазначене також підтверджується і самими судами першої інстанції при наданні даних для проведення цього узагальнення.

### ***Підсудність***

Підсудність визначає коло цивільних справ у спорах, вирішення яких належить до повноважень конкретного суду першої інстанції.

Якщо спір стосується безпосередньо реалізації права на конкретне житлове приміщення, при вирішенні підсудності справи слід виходити з того, що право на приватизацію є правом на нерухоме майно, відтак слід застосовувати ст.114 ЦПК України. Розгляд інших спірних питань, які є суміжними, регулюється загальними правилами визначення підсудності (ст.109 ЦПК України).

Практика розгляду спорів, які виникають з приводу нерухомого майна та житлових правовідносин, показує наявність одиничних випадків, коли суди вирішують питання про відкриття провадження у таких справах з порушенням правил підсудності.

### **ПИТАННЯ №4**

#### **Особливості розгляду відповідних категорій спорів залежно від об'єкта приватизації (повторне використання залишків житлових чеків для здійснення безоплатної приватизації державного житлового фонду тощо)**

#### ***Особливості розгляду відповідних категорій спорів залежно від об'єкта приватизації***

Згідно із предметом узагальнення об'єктом приватизації можуть виступати житлові приміщення у державному житловому фонді та гуртожитках. Незалежно від об'єкта приватизації, зокрема, якщо приміщенням виступає кімната у гуртожитку, питання врегульовується Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду», що зазначено у ст.4 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків».

Серед особливостей розгляду спорів слід виділити те, що відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» не підлягають приватизації: квартири-музеї; квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, розташовані на територіях закритих військових поселень, підприємств, установ та організацій, природних та біосферних заповідників, національних парків, ботанічних садів, дендрологічних, зоологічних, регіональних ландшафтних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, історико-культурних заповідників, музеїв; квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, що перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей); квартири (кімнати, будинки), віднесені у встановленому порядку до числа службових, а також квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, розташовані в зоні безумовного (обов'язкового) відселення, забрудненій внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС.



Власники квартир багатоквартирних будинків та житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, 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 чи гуртожитка. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї тощо) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Зазначений у Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду» перелік об'єктів, які не підлягають приватизації, не є вичерпним та може встановлюватися іншими профільними законами.

Так, 30 жовтня 2014 року Святошинським районним судом м. Києва розглянуто цивільну справу за позовом Спеціалізованого будинку для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів на до ОСОБА\_4, ОСОБА\_5, третя особа: Святошинська районна у м. Києві державна адміністрація, Прокуратура Святошинського району м. Києва, Департамент соціальної політики Київської міської державної адміністрації, Відділ Державної міграційної служби Святошинського РВ ГУ ДМС України у м. Києві про скасування розпорядження органу приватизації, визнання недійсним свідоцтва про право власності на житло та скасування державної реєстрації.

Предметом спору є недійсність приватизації жилого приміщення у будинку спеціалізованого соціального призначення, яке відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» не підлягає приватизації. Позовні вимоги у цій справі задоволено, рішення залишено в силі судом апеляційної інстанції.

Отже, в кожному випадку приватизації повинен ураховуватися правовий статус об'єкта приватизації.

### ***Повторне використання залишків житлових чеків***

Відповідно до ст.4 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» житлові чеки – це приватизаційні папери, які одержуються всіма громадянами України і використовуються при приватизації державного житлового фонду. Вони можуть також використовуватися для приватизації частки майна державних підприємств, земельного фонду.

Номінальна вартість житлового чеку визначається відносною вартістю наявного державного житлового фонду з урахуванням загального індексу зростання вартості майна – 10, прийнятого для розрахунків в Державній програмі приватизації державного майна (606 млрд. крб. за станом на 1 липня 1992 року), з розрахунку на кожного громадянина України - 12 тис. карбованців. Ця сума підлягає періодичній індексації відповідно до рішень Кабінету Міністрів України.

Згідно із ст.5 цього Закону, якщо загальна площа квартир (будинків), що підлягають приватизації, відповідає площі, передбаченій абзацом другим статті 3 цього Закону, зазначені квартири (будинки) передаються наймачеві та членам його сім'ї безоплатно.



Якщо загальна площа квартири менше площі, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймачу та членам його сім'ї видаються житлові чеки, сума яких визначається виходячи з розміру недостатньої площі та відновної вартості одного квадратного метра.

Якщо загальна площа квартири (будинку) перевищує площу, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймач здійснює доплату цінними паперами, одержаними для приватизації державних підприємств чи землі, а у разі їх відсутності – грошима. Сума доплат визначається добутком розміру надлишкової загальної площі на вартість одного квадратного метра.

Житлові чеки можуть бути використані лише один раз, при проведенні приватизації та повному їх використанні вони погашаються, тому повторно не можуть бути використані.

Проте залишки житлових чеків можуть бути використані.

Право громадянина України на приватизацію державного житлового фонду вважається реалізованим один раз у повному обсязі, якщо він повністю використав житловий чек та у його власність передано загальну площу житла, що не перевищує санітарну норму і відповідно номінальну вартість житлового чека, незалежно від того, відповідає ця площа одній квартирі (будинку) чи кільком.

Фактом реалізації один раз права на безоплатну приватизацію житла, передбаченого п. 5 ст. 5 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» є повне використання житлових чеків.

При цьому слід ураховувати рішення Конституційного Суду України №15-рп/2010 від 10 червня 2010 року (справа про безоплатну приватизацію житла), у якому розтлумачено наступне:

*В аспекті конституційного звернення положення пункту 5 статті 5 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19 червня 1992 року № 2482-ХІІ, згідно з яким кожний громадянин України має право приватизувати займане ним житло безоплатно в межах номінальної вартості житлового чека або з частковою доплатою один раз, необхідно розуміти так, що право громадян України на безоплатну приватизацію державного житлового фонду вважається реалізованим один раз, якщо:*

*- громадянин України повністю використав житловий чек для приватизації житла у державному житловому фонді, і у його власність безоплатно передано в одній чи кількох квартирах (будинках) загальну площу з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;*

*- у власність наймача і кожного члена його сім'ї передано загальну площу однієї квартири (будинку), що перевищує встановлену санітарну норму, з оплатою вартості надлишкової загальної площі приватизованого житла;*

*- у власність наймача і кожного члена його сім'ї передано загальну площу житла, меншу ніж встановлена санітарна норма, а залишок житлового чека використано для приватизації частки майна державних підприємств, земельного фонду;*

*- весь житловий чек використано для приватизації частки майна державних підприємств, земельного фонду.*

*Приватизація загальної площі в кількох квартирах (будинках) державного житлового фонду в межах встановленої санітарної норми та номінальної вартості житлового чека не є повторною.*

**ПИТАННЯ №5**

**Дотримання необхідних умов для реалізації права на приватизацію: квартири у багатоквартирному будинку, одноквартирному будинку, житлового приміщення у гуртожитку, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають двоє і більше наймачів**

**і**

**ПИТАННЯ №6**

**Дотримання вимог законодавства при організації проведення приватизації та оформлення права власності (зокрема, порядок реалізації права на приватизацію житла в порядку спадкування)**

*Дотримання необхідних умов для реалізації права на приватизацію та вимог законодавства при організації проведення приватизації та оформлення права власності*

Право на приватизацію є самостійним правом особи, яка вирішила приватизувати житло. Якщо житлом, яке заінтересована особа має намір приватизувати, також користується інша особа (інші особи) на тих саме умовах, повинні бути ураховані і їх (їхні) права та інтереси.

Для дотримання умов реалізації права на приватизацію: квартири у багатоквартирному будинку, одноквартирному будинку, житлового приміщення у гуртожитку, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають двоє і більше наймачів, необхідно отримати згоду всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цих квартирах (будинках), жилих приміщеннях у гуртожитку, кімнатах у комунальній квартирі, у тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника.

Зазначене закріплено у ст.8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та у п.4 Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян.

Згідно із Положенням про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян (п.п. 17-20) заявник повинен дотриматися певних формальностей та надати необхідний перелік документів, після чого вони перевіряються органом приватизації, здійснюється додатковий комплекс дій та приймається рішення.

Судова практика свідчить, що справи, в яких до порушення прав заявників призвели безпосередньо неправомірні дії (бездіяльність) органу приватизації, поодинокі.

Так, рішенням Подільського районного суду м. Києва від 13 листопада 2013 року в цивільній справі за позовом особи до Державного підприємства завод «Генератор» про зобов'язання розглянути заяву про приватизацію та прийняти рішення про передачу позивачеві у власність квартиру, оформити

та надати свідоцтво про право власності на вказану квартиру, у задоволенні позову відмовлено.

Рішенням Апеляційного суду м. Києва від 06 лютого 2014 року позовні вимоги задоволено частково, зобов'язано відповідача розглянути заяву про надання дозволу на приватизацію. Підставою для ухвалення судом апеляційної інстанції такого рішення стало те, що відповідач заяву позивача про надання дозволу на приватизацію фактично не розглянув, чим порушив право позивача та не виконав свої обов'язки. В іншій частині вимог відмовлено, оскільки відсутня, як така, відмова відповідача у погодженні приватизації.

В іншій справі Апеляційним судом м. Києва 06 березня 2014 року ухвалено рішення про визнання незаконним та скасування розпорядження Радянської районної державної адміністрації м. Києва №24655 від 26 квітня 2000 року в частині передачі у спільну власність в рівних частках 62/100 частин квартири ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5.

Визнано недійсним свідоцтво про право власності на житло від 26 квітня 2000 року, видане Органом приватизації державного житлового фонду Радянського району м. Києва, яке посвідчує, що 62/100 частини квартири АДРЕСА\_1 належать на праві спільної власності в рівних долях ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5.

Ухвалюючи таке рішення, апеляційним судом встановлено, що при проведенні приватизації квартири, у якій проживало 4 особи, невірно розраховано площу квартири, яка підлягала приватизації двома заявниками згідно із 7 Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян, що затверджено наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству №56 від 15 вересня 1992 року (чинного на момент приватизації), що призвело до приватизації частини квартири у більшому розмірі.

В інших випадках основним критерієм оскарження дій органу приватизації є неправомірні дії безпосередньо заявників у процесі приватизації, унаслідок яких вже органом приватизації і приймалися певні рішення.

Переважна частина вимог позивачів судами відхилялась, оскільки не було встановлено порушення порядку при реалізації та організації приватизації. Практика розгляду цих справ свідчить про дотримання судами першої інстанції вимог законів при вирішенні цієї категорії справ. Наявні помилки при вирішенні таких справ мають поодинокий характер та в цілому не впливають на показники правильності вирішення справ.

### ***Порядок реалізації права на приватизацію житла в порядку спадкування***

Питання про порядок реалізації права на приватизацію житла в порядку спадкування не має чіткого законодавчого врегулювання. Проте у листі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ №24-753/0/4-13 від 16 травня 2013 року «Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування», адресованого апеляційним судам цивільної юрисдикції, зазначено наступне.

Якщо спадкодавець не набув права власності на земельну ділянку згідно зі ст. 125 ЗК, проте розпочав процедуру приватизації земельної ділянки відповідно до чинного законодавства України, а органами місцевого самоврядування відмовлено спадкоємцям у завершенні процедури приватизації, то спадкоємці мають право звертатися до суду із позовами про визнання відповідного права в порядку спадкування – права на завершення приватизації та одержання державного акта про право власності на землю на ім'я спадкоємця, а не права власності на земельну ділянку.

На підставі абз. 2 п. 1 розділу X “Перехідні положення” ЗК рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету КМУ від 26 грудня 1992 року “Про приватизацію земельних ділянок” (втратив чинність на підставі Закону України від 14 вересня 2006 року № 139-V) є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку (пункт 1 розділу X доповнено абз. 2 згідно із Законом від 16 вересня 2008 року № 509-VI).

Отже, якщо видача державного акта про право власності на землю здійснюється на підставі рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийнятого органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету КМУ від 26 грудня 1992 року “Про приватизацію земельних ділянок”, до спадкоємців переходить право отримати державний акт про право власності на земельну ділянку. Зазначений порядок встановлений законодавством у разі набуття права власності на земельні ділянки шляхом їх приватизації громадянами (ч. 3 ст. 116 ЗК).

У разі набуття права власності на земельну ділянку з інших підстав, передбачених законодавством України відповідно до ст. 125 ЗК, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав (ст. 125 в редакції Закону України від 5 березня 2009 № 1066-VI) або ж державної реєстрації документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку (в редакції ст. 125 ЗК до внесення змін зазначеним Законом).

Не підлягають задоволенню позовні вимоги спадкоємців про визнання права власності на земельну ділянку, щодо якої спадкодавцем розпочато, але не завершено процедуру приватизації.

Водночас роз'яснення, викладені у останньому абзаці п.13 постанови Пленуму Верховного Суду України №20 від 22 грудня 1995 року «Про судову практику в справах за позовами про захист права приватної власності» містять наступне:

Якщо квартира (будинок) не була передана у власність наймачеві, його спадкоємці вправі вимагати визнання за ними права власності на неї лише в тому разі, коли наймач звертався з належно оформленою заявою про це до відповідного органу приватизації або власника державного чи громадського

*(щодо громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи) житлового фонду, однак вона не була розглянута в установлений строк або в її задоволенні було незаконно відмовлено за наявності підстав і відсутності заборон для передачі квартири у власність наймачеві.*

Згідно із правовою позицією Верховного Суду України у справі №6-121цс13:

*Право на приватизацію квартири, яка належить до державного житлового фонду, мають особи, які постійно проживають у цій квартирі. Для отримання права власності на житло особа повинна звернутись до відповідного органу приватизації з належно оформленою заявою, яка підлягає розгляду вказаним органом у строк, передбачений чинним законодавством.*

*У тому разі, коли громадянин, який висловив волю на приватизацію займаної ним квартири, помер до прийняття компетентним органом рішення про приватизацію, але після збігу встановленого ч. 3 ст.8 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" строку, до його спадкоємців у порядку спадкування переходить право вимагати визнання за ними права власності на таку квартиру.*

Вважаємо, що необхідно закріпити на законодавчому рівні врегулювання питання порядку реалізації права на приватизацію житла в порядку спадкування.

#### **ПИТАННЯ №7**

#### **Дотримання вимог законодавства щодо підстав відмови у проведенні приватизації житла**

Відповідно до ч.10 ст.8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» органи приватизації, органи місцевого самоврядування не мають права відмовити мешканцям квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у приватизації займаного ними житла, крім випадків, передбачених законом.

Закони, окрім тих, якими прямо визначається неможливість приватизації тих чи інших об'єктів, не містять прямих підстав для відмови мешканцям квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у приватизації займаного ними житла.

Відтак слід виходити з того, чи виникає взагалі у громадянина право на приватизацію, чи підлягає такий об'єкт приватизації та чи дотримано громадянином всіх процедур для проведення приватизації.

Рішенням Оболонського районного суду м.Києва від 27 січня 2015 року задоволено позовні вимоги позивачів до Управління житлово-комунального господарства Оболонської районної у м. Києві державної адміністрації про визнання дій протиправними та зобов'язання вчинити дії.

Підставами, з яких позивачі звернулися до суду із цим позовом, є законність їхнього проживання у квартирі державного житлового фонду, проте при поданні документів на приватизацію вони не змогли надати ордера на займану ними площу. Неможливість подання ордера пов'язана із зміною статусу будинку з гуртожитку на будинок для малосімейних, зміною

нумерації квартир та обов'язком районної державної адміністрації видати новий ордер, чого фактично не відбулося.

Суд своїм рішенням визнав протиправною відмову органу приватизації у приватизації законними мешканцями квартири та зобов'язав цей орган прийняти позитивне для позивачів рішення.

### ПИТАННЯ №8

#### **Вирішення спірних питань, пов'язаних із особливостями правового статусу допоміжних приміщень у багатоквартирному житловому будинку та житлових приміщень у гуртожитку**

За змістом ст.1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» у процесі приватизації громадяни набувають право власності на квартири та допоміжні приміщення багатоквартирного будинку, які призначені для забезпечення його експлуатації та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладовки, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення).

Допоміжні приміщення відповідно до ч.2 ст.10 цього Закону стають об'єктами права спільної власності співвласників будинків одночасно з приватизацією квартир, що засвідчується свідоцтвом про право власності на квартиру.

Допоміжні приміщення і нежилі приміщення являють собою різні частини багатоквартирного будинку, є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин, при цьому нежилі приміщення не є об'єктом спільної сумісної власності.

Відповідно до висновків у п.4.3 Рішення Конституційного Суду України №4-рп/2004 від 02 березня 2004 року відповідно до Конституції України всі суб'єкти права власності рівні перед законом. У багатоквартирних будинках, де не всі квартири приватизовані чи приватизовані повністю, власник (власники) неприватизованих квартир (їх правонаступники) і власники приватизованих квартир багатоквартирного будинку є рівноправними співвласниками допоміжних приміщень. Вони є рівними у праві володіти, користуватися і розпоряджатися допоміжними приміщеннями. Ніхто з власників квартир не має пріоритетного права користуватися та розпоряджатися цими приміщеннями, в тому числі з питань улаштування мансард, надбудови поверхів і т.ін.

Допоміжні приміщення передаються у спільну сумісну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках, кімнат у комунальних квартирах безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

При приватизації жилих приміщень у гуртожитку коридорного типу у власність мешканцям передаються тільки кімнати (з урахуванням відповідних коефіцієнтів площі розташованих в них веранд, закслених балконів, лоджій, холодних комор, відкритих балконів та терас), яким надаються відповідні номери.



При дослідженні судових рішень встановлено, що судами при вирішенні справ у цілому правильно виконуються вимоги законів щодо неможливості привласнення (приватизації) допоміжних приміщень за конкретно визначеною особою. Чітко розмежовуються поняття допоміжного та нежитлового приміщення, ураховується наявність всередині них елементів технічного обслуговування будинку, призначення цих приміщень для використання в інших потребах (цивільного захисту «укриття»), що унеможливають їх приватизацію (п. 6.3, 7 Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян, що затверджено наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства №396 від 16 грудня 2009 року)

### ПИТАННЯ №9

#### Інші спірні питання, що потребують роз'яснень

Інших спірних питань, які потребували б роз'яснення, не виокремлено.

**Щодо висвітлення проблемних питань, які виникли при застосуванні аналізу судової практики застосування Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», що проведено у 2013 році Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ, слід зазначити наступне.**

Проведений Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ аналіз судової практики застосування Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» має вагомe значення, позаяк містить фундаментальні роз'яснення та рекомендації для наступного вирішення досліджуваної категорії справ, практика по яких є незначною та ненапрацьованою. Проте кількість справ досліджуваної категорії невелика, а пропозиції чи зауваження з боку судів першої інстанції відсутні.