

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

**РІШЕННЯ
КОНСТИТУЦІЙНОГО СУДУ УКРАЇНИ**

у справі за конституційним зверненням
громадянина Гуляка Володимира Олександровича
щодо офіційного тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України
«Про приватизацію державного житлового фонду»

м. Київ
9 листопада 2011 року
№ 14-рп/2011

Справа № 1-22/2011

Конституційний Суд України у складі суддів:

Головіна Анатолія Сергійовича — головуючого, доповідача,
Бауліна Юрія Васильовича,
Бринцева Василя Дмитровича,
Вдовіченка Сергія Леонідовича,
Винокурова Сергія Маркіяновича,
Гультая Михайла Мирославовича,
Запорожця Михайла Петровича,
Кампа Володимира Михайловича,
Колоса Михайла Івановича,
Лилака Дмитра Дмитровича,
Маркуш Марії Андріївни,
Сергейчука Олега Анатолійовича,
Стецюка Петра Богдановича,
Шишкіна Віктора Івановича,

розглянув на пленарному засіданні справу за конституційним зверненням громадянина Гуляка Володимира Олександровича щодо офіційного тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року № 2482–XII (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., № 36, ст. 524) зі змінами (далі — Закон).

Приводом для розгляду справи відповідно до статей 42, 43 Закону України «Про Конституційний Суд України» стало конституційне звернення громадянина Гуляка Володимира Олександровича.

Підставою для розгляду справи згідно зі статтею 94 Закону України «Про Конституційний Суд України» є наявність неоднозначного застосування положень пункту 2 статті 10 Закону судами України.

Заслухавши суддю-доповідача Головіна А. С. та дослідивши матеріали справи, Конституційний Суд України

У С Т А Н О В И В:

1. Громадянин Гуляк В. О. звернувся до Конституційного Суду України з клопотанням дати офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону стосовно того, чи стають допоміжні приміщення об'єктами права спільної власності громадян, які набули право приватної власності на квартири на підставі цивільно-правових угод, а не шляхом використання житлових чеків при приватизації.

Згідно з пунктом 2 статті 10 Закону 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 гуртожитку. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Необхідність в офіційному тлумаченні вказаних положень Закону автор клопотання обґрунтовує тим, що суди України по-різному застосовують їх під час вирішення спорів щодо здійснення власниками квартир багатоквартирного будинку права спільної власності на допоміжні приміщення у зв'язку з неоднаковим розумінням змісту цього права та правових наслідків його реалізації.

На підтвердження своїх аргументів Гуляк В. О. долучив до конституційного звернення рішення Зарічного районного суду міста Суми від 4 грудня 2009 року, Городоцького районного суду Хмельницької області від 14 травня 2010 року. Як вбачається з цих актів, суди загальної юрисдикції, застосовуючи пункт 2 статті 10 Закону та посилаючись на правові позиції Конституційного Суду України, викладені в Рішенні від 2 березня 2004 року № 4-рп/2004, неоднаково розуміють право спільної власності на допоміжні приміщення у разі зміни власника квартири, що призводить до прийняття рішень, які мають різні правові наслідки.

Зокрема, суди дотримуються думки, що право спільної власності на допоміжні приміщення є невід'ємним правом кожного власника квартири незалежно від підстав його набуття, або ж виходять із того, що у разі набуття права власності на квартиру за цивільно-правовими угодами об'єктом власності є тільки кварти-

ра, а право спільної власності на допоміжні приміщення належить лише особам, які набули його шляхом приватизації квартир.

Суб'єкт права на конституційне звернення вважає, що таке неоднозначне розуміння і застосування судами положень пункту 2 статті 10 Закону призвело до порушення його права власності, передбаченого частиною першою статті 41 Конституції України.

2. Вирішуючи порушене в конституційному зверненні питання, Конституційний Суд України виходить з такого.

В Україні визнається і діє принцип верховенства права; Конституція України має найвищу юридичну силу (частини перша, друга статті 8 Основного Закону України).

Відповідно до Конституції України усі суб'єкти права власності рівні перед законом (частина четверта статті 13); кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю; право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом (частини перша, друга статті 41); правовий режим власності визначається виключно законами України (пункт 7 частини першої статті 92).

Проаналізувавши розвиток відносин приватної власності в Україні, Конституційний Суд України дійшов висновку, що набуття права власності на квартиру до прийняття Закону відбувалося на підставі Закону України «Про власність» від 7 лютого 1991 року № 697–XII (зі змінами), який встановлював, що об'єктами права приватної власності є жилі будинки, квартири (пункт 1 статті 13); наймач жилого приміщення в будинку державного житлового фонду та члени його сім'ї мають право придбати у власність відповідну квартиру або будинок шляхом їх викупу або на інших підставах, передбачених законодавством України; громадянин, який став власником цього майна, має право розпоряджатися ним на свій розсуд: продавати, обмінювати, здавати в оренду, укладати інші угоди, не заборонені законом (частини друга, третя статті 15). Тобто викуп визначався підставою набуття права власності на жилий будинок, квартиру.

Правові основи приватизації державного житлового фонду, його подальшого використання й утримання встановлено Законом. Відповідно до його преамбули метою приватизації державного житлового фонду є створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин.

Таким чином, приватизація є підставою набуття права власності на об'єкти державного майна. Про приватизацію державного житлового фонду як спосіб набуття права приватної власності зазначено в рішеннях Конституційного Суду України від 28 вересня 2000 року № 10-рп/2000 у справі про приватизацію державного житлового фонду, від 2 березня 2004 року № 4-рп/2004 у справі про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків, від 10 червня 2010 року № 15-рп/2010 у справі про безоплатну приватизацію житла.

Законами України визначено й інші підстави набуття вказаного права, у тому числі укладення цивільно-правових угод. Так, за Цивільним кодексом України

підставами набуття права приватної власності є купівля-продаж (стаття 655), міна (стаття 715), дарування (стаття 717), довічне утримання (стаття 744), спадкування (стаття 1216) тощо. Згідно з Житловим кодексом Української РСР 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 (частина третя статті 9).

Отже, приватизація, купівля-продаж, спадкування, інші цивільно-правові угоди є однаковими юридично значимими підставами набуття права власності на квартиру.

Зі змісту пункту 2 статті 10 Закону вбачається, що в ньому не встановлено обмежень щодо набуття права власності на допоміжні приміщення будинку залежно від підстав набуття права власності на житло. Наведене відповідає Конституції України та узгоджується з правовою позицією Конституційного Суду України, викладеною в Рішенні від 2 березня 2004 року № 4-рп/2004, згідно з якою 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 (абзац перший підпункту 4.3 пункту 4 мотивувальної частини).

У названому рішенні Конституційний Суд України серед власників квартир багатоквартирного будинку виокремив осіб, що мають право володіти і користуватися квартирою в будинку державного житлового фонду, власників квартир, набутих із правочинів або в порядку спадкування та в інший не заборонений законом спосіб.

3. Зміст права власності охоплює права володіння, користування і розпорядження власником своїм майном, які він здійснює на власний розсуд (статті 317, 319 Цивільного кодексу України).

Проте юридично забезпечена можливість здійснювати правомочності щодо володіння, користування і розпорядження власника належним йому майном не може виходити за рамки, встановлені правовими нормами, що регулюють відносини у сфері власності (абзац другий підпункту 4.2 пункту 4 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 11 травня 2005 року № 4-рп/2005 у справі про права акціонерів ЗАТ).

Відповідно до частини другої статті 382 Цивільного кодексу України власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Згідно зі статтею 19 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року № 2866–III спільне майно співвласників багатоквартирного будинку складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває у їхній спільній сумісній власності і не підлягає відчуженню, загальне майно — у спільній частковій власності.

Таким чином, на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку поширюється правовий режим як спільної сумісної, так і спільної часткової власності, який передбачає особливий порядок здійснення правомочностей власника щодо володіння, користування і розпорядження. При цьому в законодавчому порядку не виокремлюються суб'єкти права спільної власності залежно від підстав набуття права власності на квартиру.

Правовим регулюванням відносин спільної сумісної власності в Україні визначаються особливості здійснення прав власників виходячи з її правового режиму. Ці особливості полягають у різних формах реалізації відповідного права: при спільній сумісній власності — шляхом взаємного волевиявлення усіх співвласників, при спільній частковій власності — лише за волею власника відповідної частки, виділеної в натурі з майна, що є у спільній сумісній власності.

4. За законодавством України допоміжне приміщення у дво- або багатоквартирному будинку, гуртожитку має своє функціональне призначення, яке полягає у забезпеченні експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців. Під поняттям «мешканці» треба розуміти власників, співвласників, наймачів, орендарів окремих житлових і нежитлових приміщень будинку, які проживають у будинку і становлять визначене коло суб'єктів, які реалізують право спільної власності на окремий її об'єкт — допоміжні приміщення.

Крім того, таке функціональне призначення, як обслуговування дво- або багатоквартирного будинку, має і прибудинкова територія навколо нього, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою. З цього випливає, що допоміжне приміщення може бути розташоване і поза межами дво- або багатоквартирного будинку.

Виходячи з викладеного та керуючись статтями 147, 150, 153 Конституції України, статтями 51, 62, 66, 67, 69, 95 Закону України «Про Конституційний Суд України», Конституційний Суд України

в и р і ш и в:

1. В аспекті конституційного звернення положення пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року № 2482–XII зі змінами необхідно розуміти так, 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.

2. Рішення Конституційного Суду України є обов'язковим до виконання на території України, остаточним і не може бути оскаржене.

Рішення Конституційного Суду України підлягає опублікуванню у «Віснику Конституційного Суду України» та в інших офіційних виданнях України.

КОНСТИТУЦІЙНИЙ СУД УКРАЇНИ

● *Summary to the Decision of the Constitutional Court of Ukraine No. 14-rp/2011 dated November 9, 2011 in the case upon the constitutional appeal of a citizen of Ukraine Mr. Huliak Volodymyr Oleksandrovych concerning official interpretation of the provisions of Article 10.2 of the Law of Ukraine «On Privatisation of State Housing Fund»*

Citizen of Ukraine Mr. Huliak Volodymyr Oleksandrovych applied to the Constitutional Court of Ukraine with a constitutional appeal to provide official interpretation of the provisions of Article 10.2 of the Law of Ukraine «On Privatisation of State Housing Fund» No. 2482-XII dated June 19, 1992 (hereinafter referred to as «the Law») asking whether the auxiliary facilities become the objects of co-property of citizens who acquired the right of private property related to the apartments on the basis of civil and legal agreements and not by way of use of housing cheques during the privatisation.

The legal grounds for privatisation of the state housing fund, its further use and maintenance are established by the Law. According to its Preamble the privatisation of the state housing fund is aimed at creation of conditions for implementation of citizens' right to a free choice of means to satisfy their needs in apartments, and citizens' involvement in participation in maintenance and keeping the existing apartments, as well as formation of market relations.

Thus, privatisation is a ground for acquirement of the right to property of the objects of the state housing fund.

Laws establish other grounds for acquirement of the abovementioned right, including conclusion of civil and legal agreements. Privatisation, purchase and sale, inheritance and other civil and legal agreements are grounds legally equal for acquiring the right of property to an apartments.

The content of the property right includes the right of possession, use and disposal of property by its owner, which he or she exercises at his/her discretion (Articles 317, 319 of the Civil Code of Ukraine).

According to Article 382.2 of the Civil Code of Ukraine the common premises, supporting structures of a house, mechanical, electrical, sanitary ware or other equipment beyond the borders of an apartment or inside of it, which help maintain more than one flat, as well as houses, buildings, designed to satisfy needs of all owners of apartments, and owners of non-residential premises which are disposed inside the dwelling house — belong to the owners of apartments in duplex house or apartment house on the right of co-property.

Pursuant to Article 19 of the Law of Ukraine «On Associations of Apartment House Owners» No. 2866-III dated November 29, 2001 co-property of apartment house owners consists of indivisible property and common property. Indivisible property stays in the joint tenancy of all owners and should not be expropriated; common

property is in joint partial ownership.

Thus, the legal regimes of the co-ownership, as well as joint partial property both cover the auxiliary premises of an apartment house, the latter envisaging the special procedure of realisation of property rights concerning possession, use and disposal of property by its owners. Hereby, subjects of the right to co-ownership are not distinguished at the legislative level depending on the grounds for acquiring the property right to an apartment.

The legal regulation of the relations of co-ownership in Ukraine determine the specific characteristics of the exercise of owners' rights, depending on its legal regime. These characteristics imply different forms of implementation of the relevant right: by mutual will of all co-owners in case of co-ownership; and by the will of an owner of the relevant part, separated in kind from the property which is in co-ownership in case of joint partial ownership.

Thus, the Constitutional Court of Ukraine held that in the aspect of the constitutional appeal the provisions of Article 10.2 of the Law of Ukraine «On Privatisation of State Housing Fund» No. 2482-XII dated June 19, 1992 with subsequent amendments should be understood as reading that the owners of apartments in duplex house or apartment house and housing dwellings in dormitories, regardless of the grounds for acquiring the right to property to such apartments, housing dwellings are the co-owners of auxiliary premises in a house or dormitory, technical equipment, elements of external facilities.