



Тема:

У Раді Європи підтримують розвиток НААУ

с. 3

Огляд ключових рішень РАУ 7 – 8 червня 2024 року

с. 9

Дайджест діяльності комітетів та секцій НААУ за червень – серпень 2024 року

с. 14

Історія адвокатури:
Іван Семанюк (Марко Черемшина): адвокат, літератор, співець Гуцульщини (до 150-річчя від дня народження)

с. 90



ЗМІСТ

Новини та події

У Раді Європи підтримують розвиток НААУ.....	3
ВРП залучила Валентина Гвоздзя до розробки заходів із забезпечення незалежності суддів.....	3
Проблеми організації судових засідань у кримінальному процесі обговорили адвокати і судді.....	4
Сприйняття суспільством ролі адвокатів — глобальна проблема, — Валентин Гвоздй.....	6
Особливості оприлюднення рішень КДКА роз'яснила РАУ.....	7

Рішення органів адвокатського самоврядування

Огляд ключових рішень РАУ 7 — 8 червня 2024 року.....	9
---	---

Комітети НААУ

Дайджест діяльності комітетів та секцій НААУ за червень — серпень 2024 року.....	14
--	----

Адвокатська діяльність

<i>М. Кварацхелія</i> «Фіскальні міни». Адвокат платить підприємцю. Чи є обов'язок подати звіт?	42
---	----

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ:

Ізовітова Л. П.

Голова Національної асоціації адвокатів України, Ради адвокатів України

Гвоздй В. А.

Заступник Голови Національної асоціації адвокатів України, Ради адвокатів України

Кухар О. І.

Заступник Голови Національної асоціації адвокатів України, Ради адвокатів України

Вилков С. В.

Голова Вищої кваліфікаційно-дисциплінарної комісії адвокатури України

Крупнова Л. В.

Заступник Голови Вищої кваліфікаційно-дисциплінарної комісії адвокатури України

Місяць А. П.

Заступник Голови Вищої кваліфікаційно-дисциплінарної комісії адвокатури

Болдін М. Я.

Голова Вищої ревізійної комісії адвокатури

Ковтун М. С.

Шеф-редактор офіційного бюлетня «Вісник НААУ»

Офіційний бюлетень Національної асоціації адвокатів України

Реєстраційне свідоцтво серія КВ № 20370-10170 Р від 19.11.13 р.

Засновник

Національна асоціація адвокатів України

Юридична та фактична адреса засновника:

04070, м. Київ, вул. Борисоглібська, 3, поверх 2

Секретаріат НААУ

(044) 392-73-71
факс: (044) 392-73-70
E-mail: info@unba.org.ua
www.unba.org.ua



Цікава тема

А. Лук'яненко

Практичні аспекти застосування систем BIREG та SENT українськими перевізниками: аналіз проблем та перспектив 47



Кримінальні справи

О. Несінов

Аналіз положень Кримінального процесуального кодексу з позиції дотримання вимог презумпції невинуватості та можливості використання його недосконалих положень стороною захисту 58



Цивільні справи

Н. Гніздовська, Г. Гніздовська, А. Ахламова

Набуття права власності на допоміжні приміщення під час війни: складнощі та шляхи їх вирішення 63

О. Розгон

Оспорювання правочину, який вчинений під впливом обману 70



Практика ЄСПЛ

В. Ковтун, М. Ковтун

Позитивні зобов'язання за Європейською конвенцією з прав людини (аналітичний огляд рішень) 81



Судова практика

Правові позиції Верховного Суду 88



Історія адвокатури

С. Кобута

Іван Семанюк (Марко Черемшина): адвокат, літератор, співець Гуцульщини (до 150-річчя від дня народження) 90

Головний редактор
Ізвітова Л. П.

Шеф-редактор
Ковтун М. С.

Загальний дизайн
Гладченко Ю. О.

Реєстраційне свідоцтво:
серія KB № 20370-10170P

Видавець
ТОВ «ФАКТОР-МЕДІА»

Редакція:
вул. Сумська, 106а,
м. Харків, 61002, Україна
тел.: (057) 76-500-76

e-mail: mskovtyn@gmail.com

www.i.factor.ua

Періодичність виходу
раз на місяць

Дата виходу
30.08.2024 р.

© ТОВ «ФАКТОР-МЕДІА», 2024.
Усі права на публікації захищені.
Відтворення та поширення
(розповсюдження) у будь-який
спосіб творів (окремих частин

творів), розміщених у бюлетені «Вісник Національної асоціації адвокатів України», допускається лише за дозволом Національної асоціації адвокатів України. При відтворенні матеріалів, що містяться у бюлетені «Вісник Національної асоціації адвокатів України», посилання на видання і вказівка імені (псевдоніма) автора твору обов'язкові.



НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ДОПОМІЖНІ ПРИМІЩЕННЯ ПІД ЧАС ВІЙНИ: СКЛАДНОЩІ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ



Надія Гніздовська,
адвокатка,
Голова Комітету з питань
будівельного права
Ради адвокатів Одеської
області,
партнерка АО «Юріс
Феррум»,
членкиня будівельного
комітету НААУ



Ганна Гніздовська,
адвокатка,
секретарка Комітету
з питань будівельного
права Ради адвокатів
Одеської області,
керуюча партнерка
АО «Юріс Феррум»



Анастасія Ахламова,
помічниця адвоката
АО «Юріс Феррум»

Питання реалізації права власності на допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку актуальне не тільки для власників квартир, але й для забудовників, управляючих компаній та органів місцевого самоврядування.

В Україні процес набуття права власності на допоміжні приміщення має складнощі, що виникають через недосконалість законодавства та бюрократичні перепони.

На нашу думку, така ситуація склалася через невідзначеність правового статусу допоміжних приміщень у законодавстві. Відповідно до ст. 382 Цивільного кодексу України¹ до складу багатоквартирного будинку входять, окрім квартир, також інші приміщення, при-

значені для обслуговування будинку та забезпечення потреб його мешканців, проте конкретне визначення таких приміщень не надається.

Водночас відповідно до п. 2 ст. 10 Закону України від 19.06.1992 № 2482-XII «Про приватизацію державного житлового фонду»² допоміжні приміщення стають об'єктами спільної власності всіх співвласників багатоквартирного будинку. Тобто фізична або юридична особа, яка придбала квартиру або нежитлове

¹ Далі за текстом — ЦК.

² Далі за текстом — Закон № 2482.

приміщення у багатоквартирному будинку, автоматично отримує право спільної власності на вже існуючі у будинку допоміжні приміщення.

Крім того, існують проблеми, пов'язані із реєстрацією права власності на допоміжні приміщення. Згідно із Законом України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»³ для реєстрації права власності на майно необхідно надати документи, що підтверджують право власності на це майно.

Проте виникає питання, хто конкретно має право реєструвати за собою право власності на допоміжні приміщення та інше спільне майно у багатоквартирному будинку. Наприклад, у такому будинку створюється Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі — ОСББ), яке приймає будинок на свій баланс, зокрема після Житлово-експлуатаційної контори (далі — ЖЕК), але це ще не означає, що допоміжні приміщення, які знаходяться у цьому будинку, будуть зареєстровані за ОСББ. Однією з основних причин неможливості зареєструвати право власності на такі приміщення на практиці виявляється відсутність технічного паспорта та проведеної інвентаризації приміщень.

Важливо відзначити, що інколи допоміжні приміщення можуть бути вже у власності третіх осіб, проте оскільки на такі приміщення немає правовстановлюючих документів, виникають труднощі із їх подальшою реалізацією.

Метою цієї статті є запропонувати шляхи вирішення вищезазначених проблем шляхом аналізу чинного законодавства, дослідження судової практики та розробки рекомендацій для покращення механізмів набуття права власності на допоміжні приміщення. Досягнення зазначених цілей потребує комплексного підходу.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПИТАННЯ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ДОПОМІЖНІ ПРИМІЩЕННЯ У БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ

На нашу думку, основним нормативно-правовим актом у цій сфері є вищезгаданий Закон № 2482, відповідно до якого право власності на допоміжні приміщення визначається як спільна власність співвласників багатоквартирного будинку.

Крім того, відзначимо два ключових рішення Конституційного Суду України (далі — КСУ), що сформували правове регулювання статусу допоміжних приміщень:

рішення КСУ від 02.03.2004 №4-рп/2004 офіційно тлумачить положення Закону України № 2482-12 та визначає, що право власності на квартиру включає право спільної власності на допоміжні приміщення;

— рішення КСУ від 09.11.2011 №14-рп/2011 визначає, що власники квартир і житлових приміщень у гуртожитках є співвласниками допоміжних приміщень незалежно від підстав набуття права власності.

Розглянемо кожне із зазначених рішень більш детально.

Відповідно до п. 2 рішення КСУ від 02.03.2004 № 4-рп/2004 у справі за конституційним зверненням Сергія Ярового та інших громадян про офіційне тлумачення положень п. 2 ст. 10 Закону України № 2482-12 та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього ж Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків), Президент України у своєму листі до Конституційного Суду наголосив, що **право власності на квартиру також означає право спільної власності на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку, технічне обладнання тощо, що забезпечують обслуговування житлового комплексу та його використання**. У процесі приватизації державного житлового фонду відчужуються не лише квартири, а й допоміжні приміщення. Тому момент виникнення права власності на квартиру є також моментом виникнення права спільної власності на допоміжні приміщення.

На думку КСУ, положення ч. 1 ст. 1 та п. 2 ст. 10 Закону України № 2482 слід розуміти так:

Допоміжні приміщення, такі як підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні та інші, безоплатно передаються у спільну власність громадян разом із приватизацією ними квартир або кімнат у багатоквартирних будинках. Право власності на ці допоміжні приміщення не вимагає додаткових дій, таких як створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або вступ до нього. Власники неприватизованих квартир у багатоквартирному будинку є співвласниками допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир.

³ Далі за текстом — Закон № 1952.



Рішенням КСУ від 09.11.2011 № 14-рп/2011 у справі за конституційним зверненням громадянина Володимира Гуляка щодо офіційного тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України № 2482-12 визначено, що власники квартир у дво- або багатоквартирних житлових будинках та житлових приміщень у гуртожитках, незалежно від підстав набуття права власності, є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою.

Згідно зі ст. 382 ЦК всі власники квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільне майно багатоквартирного будинку включає приміщення загального користування (включно з допоміжними), і право спільної сумісної власності передбачає розпорядження цим майном за згодою всіх співвласників.

Відповідно до ч. 1 ст. 355 ЦК майно, що належить двом або більше особам (співвласникам), є їх спільним майном на праві спільної власності. Згідно з ч. 1 ст. 5 Закону України від 14.05.2015 № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»⁴ визначає, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників, не підлягає поділу між ними і співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку.

Пунктом 6 ч. 1 ст. 1 Закону України № 417 визначено, що спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (включно з допоміжними), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення.

Власники квартир у багатоквартирних будинках і житлових приміщень у гуртожитках є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку та зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитку згідно з ч. 2 ст. 10 Закону України № 2482.

Допоміжні приміщення (комори, сараї тощо) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і не підлягають окремій приватизації.

Згідно з положеннями Закону України № 2482 суть приватизації державного житлового фонду полягає у відчуженні квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та окремих 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. Закон також урегулює відносини, пов'язані з виникненням, оформленням та набуттям права приватної власності на квартири та інші об'єкти приватизації державного житлового фонду.

Таким чином, допоміжні приміщення стають об'єктами права спільної власності співвласників багатоквартирного будинку одночасно з приватизацією громадянами квартир або придбанням квартир на підставі відповідних цивільно-правових угод.

ПРОБЛЕМИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ДОПОМІЖНІ ПРИМІЩЕННЯ ПІД ЧАС ВІЙНИ

Закон України № 417 виділяє такі види допоміжних приміщень, як колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери, а також інші підсобні та технічні приміщення. Під час війни, коли майно може бути знищене або зруйноване внаслідок бойових дій, важливим стає питання, як оформити та/або підтвердити право власності на такі приміщення аби отримати компенсацію за їх знищення або зруйнування.

Чинним законодавством не передбачено механізм передачі у власність громадян окремих допоміжних приміщень шляхом приватизації чи викупу.

На практиці існують наступні проблеми, пов'язані з оформленням права власності на допоміжні приміщення під час війни:

- 1) допоміжні приміщення не розглядаються як окремі об'єкти нерухомості;
- 2) документів, які підтверджують право власності на допоміжні приміщення, не існує, особливо у старих будинках, які були на балансі у ЖЕК;
- 3) немає чіткого механізму реєстрації допоміжних приміщень у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

⁴ Далі за текстом — Закон № 417.

4) неможливість отримати окрему адресу у зв'язку з тим, що законодавством не передбачено присвоєння окремої адреси допоміжним приміщенням.

Розглянемо ці проблеми більш детально.

Допоміжні приміщення у багатоквартирних будинках не розглядаються як окремі об'єкти нерухомості. Вони є складовими будинку, які використовуються для забезпечення його нормальної експлуатації та задоволення потреб співвласників. Це означає, що, по-перше, на такі приміщення не можуть бути видані окремі свідоцтва про право власності; по-друге, допоміжні приміщення не вносяться до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Зазначене призводить до правової невизначеності, оскільки співвласники будинку не можуть документально підтвердити свої права на такі приміщення. Відповідно відсутність окремого правового статусу допоміжних приміщень унеможлиблює їх відчуження як самостійних об'єктів нерухомості.

Для реєстрації права власності на об'єкт нерухомості необхідно мати технічний паспорт, який містить детальну інформацію про об'єкт. Допоміжні приміщення зазвичай не мають окремого технічного паспорта, оскільки вони є частинами будинку і не виділяються як самостійні одиниці. Це створює додаткові перешкоди для їхньої реєстрації та відчуження.

Допоміжні приміщення не мають окремої адреси. Відсутність окремої адреси унеможлиблює ідентифікацію таких приміщень як самостійних об'єктів нерухомості, що, у свою чергу, створює труднощі при оформленні прав власності та внесенні інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Однією з головних практичних перешкод є відсутність чітких законодавчих механізмів для оформлення права власності на допоміжні приміщення. Законодавство України не передбачає спеціальних процедур для реєстрації та відчуження допоміжних приміщень, що створює правову невизначеність та ускладнює процес оформлення прав власності.

ВІДСУТНІСТЬ МЕХАНІЗМУ КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ЗНИЩЕНІ АБО ЗРУЙНОВАНІ ДОПОМІЖНІ ПРИМІЩЕННЯ ВНАСЛІДОК БОЙОВИХ ДІЙ

Законодавство України не передбачає компенсації за знищення чи зруйнування допоміжних приміщень,

таких як колясочні, комори, сміттєкамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери тощо, внаслідок бойових дій, оскільки такі приміщення не є окремими об'єктами нерухомості.

Відповідно до Закону України від 23.02.2023 № 2923-IX «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України»⁵ компенсація надається у разі пошкодження / знищення лише таких об'єктів нерухомого майна, як:

— квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки;

— об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент знищення були зведені тримальні та зовнішні огорожувальні конструкції, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

— складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови що на момент знищення в об'єкта будівництва були зведені тримальні та зовнішні огорожувальні конструкції, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт.

Таким чином, основну увагу законодавство приділяє компенсації за основне житло (квартири, житлові будинки тощо), тоді як допоміжні приміщення розглядаються як частина спільного майна, що ускладнює процес компенсації.

Стосовно спільного майна багатоквартирного будинку можна розраховувати на компенсацію лише у разі його пошкодження, тобто якщо воно може бути відновлене шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації і його відновлення є економічно доцільним.

На сьогоднішній день в українському законодавстві відсутній чіткий механізм компенсації за знищені допоміжні приміщення внаслідок війни, і співвласникам доводиться самостійно шукати шляхи вирішення цієї проблеми.

⁵ Далі за текстом — Закон № 2923.



МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ ПИТАННЯ ОТРИМАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ДОПОМІЖНІ ПРИМІЩЕННЯ

У листі Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 22.01.2009 № 8/14-530⁶ були встановлені умови, за якими може здійснюватися продаж спільного майна багатоквартирного будинку, а саме допоміжних приміщень.

Однією з головних вимог є те, що ОСББ має бути балансоутримувачем будинку. Попередній балансоутримувач передає ОСББ весь комплекс технічної та іншої документації на будинок, включаючи технічний паспорт, план інженерних мереж, а також документи, що підтверджують прийняття будинку в експлуатацію. Повний перелік документів, що передаються ОСББ, міститься в п. 1.2 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань ЖКГ від 17.05.2005 № 76⁷.

Процес передачі будинку на баланс ОСББ повинен бути завершений протягом трьох місяців з моменту створення ОСББ. Після завершення всіх необхідних процедур підписується акт приймання-передачі будинку з балансу на баланс ОСББ.

На нашу думку, після прийняття будинку на баланс ОСББ може здійснити наступні кроки:

- 1) провести інвентаризацію всіх допоміжних приміщень та іншого спільного майна;
- 2) провести загальні збори співвласників будинку і прийняти рішення про необхідність реєстрації права власності на допоміжні приміщення та інше спільне майно;
- 3) підготувати необхідні документи, включаючи технічний паспорт, і подати їх до відповідного органу для реєстрації.

Вважаємо, що процедура, яка описана в листі Міністерства з питань ЖКГ України від 22.01.2009 № 8/14-530, дає можливість окремим власникам нерухомого майна у багатоквартирному будинку отримати допоміжний приміщення у власність.

Для цього ОСББ повинно отримати згоду на відчуження спільного майна. Цю згоду повинні надати

власники приватизованих і неприватизованих квартир, а також нежитлових приміщень у будинку.

Далі проводяться загальні збори ОСББ, на яких приймається рішення про відчуження спільного майна. Це питання належить до виключної компетенції загальних зборів.

Рішення про відчуження спільного майна має бути прийнято більшістю у дві третини голосів співвласників, при цьому не має бути голосів проти. Голосування може здійснюватися безпосередньо на загальних зборах або шляхом письмового опитування співвласників, які не були присутні на зборах. Кожен співвласник має кількість голосів, пропорційну належній йому площі.

Прийняте рішення загальних зборів оформлюється протоколом, в якому проставляються особисті підписи кожного, хто проголосував, а також відмітки «за» біля кожного підпису. Це забезпечує прозорість і достовірність результатів голосування.

Особливу увагу слід звернути на те, що ОСББ є неприбутковою організацією. Це означає, що отримані від продажу спільного майна кошти не можуть бути розподілені між членами ОСББ. Ці кошти повинні бути використані виключно на потреби будинку. Наприклад, гроші можуть бути направлені на проведення поточного або капітального ремонту. Тому в рішенні загальних зборів про відчуження спільного майна необхідно чітко вказати цільове призначення отриманих коштів.

Таким чином, весь процес відчуження спільного майна багатоквартирного будинку включає кілька етапів:

1. Передачу будинку на баланс ОСББ.
2. Отримання згоди від співвласників.
3. Прийняття рішення загальними зборами ОСББ.
4. Використання отриманих коштів виключно на потреби будинку.

Кожен з цих етапів має бути ретельно документований і проведений відповідно до законодавства, щоб забезпечити законність і прозорість процедури.

Незважаючи на те, що існує певний порядок щодо реалізації допоміжних приміщень, на практиці реалізувати це виявляється значно складніше.

⁶ Лист Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 22.01.2009 № 8/14-530. URL: zakon.rada.gov.ua/rada/show/v-530662-09#Text.

⁷ Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджені наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76. URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05#Text.



Одним з основних шляхів вирішення проблем, пов'язаних з оформленням права власності на допоміжні приміщення, є внесення змін до законодавства.

Вважаємо, що можна розробити чіткі механізми для реєстрації та відчуження допоміжних приміщень, а також передбачити можливість виділення таких приміщень як окремих об'єктів нерухомості. Це дозволить співвласникам будинків оформляти права власності на допоміжні приміщення без додаткових правових перешкод.

Наприклад, для зниження фінансових витрат на оформлення права власності на допоміжні приміщення необхідно спростити відповідні процедури. Це може включати спрощення вимог до технічних паспортів, створення єдиних державних сервісів для оформлення документів на допоміжні приміщення. Спрощення процедур дозволить співвласникам будинків оформляти права власності на допоміжні приміщення без значних перешкод.

Аби вирішити проблему, пов'язану з неможливістю внести інформацію про допоміжні приміщення у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, необхідно створити єдині реєстри допоміжних приміщень. Це дозволить централізовано зберігати та оновлювати інформацію про такі приміщення, а також забезпечити їхню ідентифікацію як самостійних об'єктів нерухомості. Створення єдиних реєстрів спростить процедури реєстрації та відчуження допоміжних приміщень.

АНАЛІЗ ЧИННОЇ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

Розглянемо, як суди на практиці вирішують питання оформлення права власності на допоміжні приміщення у багатоквартирних будинках. Наразі практикується оформлення права спільної власності співвласників будинку на такі приміщення через визначення їх нежитловими. Під нежитловими приміщеннями маються на увазі саме допоміжні приміщення, які є спільною власністю співвласників будинку, а не окремими об'єктами нерухомості.

Прикладом є постанова Касаційного господарського Суду у складі Верховного Суду від 18.02.2021 у справі № 918/655/20⁸.

Предметом позову у цій справі була вимога про визнання недійсним розпорядження міського голови міста Рівне № 1426-р від 14.08.2008 в частині оформлення права власності на нежитлові приміщення в м. Рівному за Товариством з обмеженою відповідальністю, а саме: нежитлові приміщення технічного поверху № I — XVI загальною площею 484 кв. м; нежитлові приміщення технічного поверху № XVII — XXII загальною площею 92,8 кв. м.

При цьому, обґрунтовуючи вказану вимогу, позивач посилався на те, що нежитлові приміщення, які є предметом спірного розпорядження, є допоміжними приміщення багатоквартирного житлового будинку та перебувають у спільній власності його мешканців і членів ОСББ.

На думку позивача, спірним розпорядженням міського голови було порушено права та інтереси ОСББ, зокрема мешканців багатоквартирного будинку, щодо володіння, користування та розпорядження технічними приміщеннями, оскільки останні неправомірно були передані у приватну власність ТОВ.

Рішенням Господарського суду Рівненської області від 22.09.2020, залишеним без змін постановою Північно-західного апеляційного господарського суду від 07.12.2020, позов задоволено.

Постановою Верховного Суду від 18.02.2021 попередні судові рішення були скасовані. Ухвалено нове рішення про відмову в задоволенні позову.

Суд касаційної інстанції звернув увагу на те, що захист порушених прав особи, яка вважає себе власником майна, можливий шляхом пред'явлення вимоги виндикаційного позову до останнього набувача цього майна з підстав, передбачених ст. 387, 388 ЦК.

Задоволення вимоги про витребування майна з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності, відповідає речово-правовому характеру виндикаційного позову та призводить до ефективного захисту прав власника. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів ст. 387, 388 ЦК, є неефективними.

⁸ Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 18.02.2021 у справі № 918/655/20. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/95203379.



У той же час у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 30.06.2022 у справі № 922/1406/21⁹ зазначено, що «допоміжними приміщеннями мають вважатися всі без винятку приміщення багатоквартирного житлового будинку, незалежно від наявності або відсутності в них того чи іншого обладнання, адже їх призначенням є обслуговування не лише будинку, а й власників квартир, підвищення життєвого комфорту і наявність різних способів задоволення їх побутових потреб, пов'язаних із життєзабезпеченням. І лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень (аналогічний правовий висновок викладено у постановках Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 18 липня 2018 у справі № 916/2069/17, від 22 листопада 2018 у справі № 904/1040/18, від 15 травня 2019 у справі № 906/1169/17).

Отже, чинним законодавством України встановлено загальне правило (своєрідну презумпцію) наявності у всіх нежитлових приміщень багатоквартирного житлового будинку правового режиму допоміжних приміщень, а як виняток, лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення, — для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень».

Ці судові рішення підтверджують, що при вирішенні питання про можливість реєстрації права приватної спільної сумісної власності на спільне майно багатоквартирного будинку за ОСББ необхідно виходити з правового статусу такого приміщення: чи є воно

допоміжним або нежитловим. Коли право власності зареєстровано за ОСББ, проблеми з відчуженням спільного нерухомого майна зникають.

Зазначені проблеми, які стосуються відчуження допоміжних приміщень у багатоквартирних будинках, можуть бути вирішені шляхом запровадження єдиного державного порядку. Такий порядок повинен регулювати всі аспекти відчуження спільного майна, включаючи отримання згоди від співвласників, процедуру оформлення документів та реєстрації прав. Прикладом успішного вирішення подібних питань є випадок, коли ОСББ на загальних зборах приймає рішення про оформлення права спільної сумісної власності на допоміжне приміщення, а потім звертається до органів юстиції для реєстрації цього права. Судові рішення підтверджують правомірність таких дій, що забезпечує законність і прозорість процесу.

ВИСНОВКИ

У процесі набуття права власності на допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку існує ряд суттєвих проблем. Проте вирішити проаналізовані проблеми можна було б шляхом прийняття на державному рівні єдиного порядку відчуження допоміжних приміщень та іншого спільного майна.

Такий єдиний порядок відчуження допоміжних приміщень дозволив би уніфікувати процеси реєстрації права власності та зменшити бюрократичні труднощі для всіх учасників. Він забезпечив би чітке визначення власних прав та обов'язків сторін, зменшив би судові ризики і сприяв би більш ефективному вирішенню конфліктів між мешканцями та управлінськими органами.

Реєстрація права власності на допоміжні приміщення дозволила б отримувати компенсацію за їх знищення під час бойових дій та розробити відповідні зміни до чинного законодавства про порядок отримання компенсації за знищене нерухоме майно.

⁹ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 30.06.2022 у справі № 922/1406/21. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/105178952.