



Справа № 2а/257/3/13

ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

13 березня 2013 року Київський районний суд м. Донецька у складі

головуючого судді Бурлаченко О.О.,

при секретарі Шалесній Е.А..

розглянувши у відкритому судовому засіданні цивільну справу за позовом ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4 до Виконавчого комітету Київської районної в м. Донецьку ради, третя особа ОСОБА_5, про скасування рішення

ВСТАНОВИВ:

Позивачі просять скасувати рішення Київської районної у місті Донецьку ради від 11.03.09 № 78/6 Про оформлення права власності на об'єкт майна, розташований за адресою: АДРЕСА_1, за Територіальної громадою м. Донецька в особі Донецької міської ради (в повному господарському віданні комунального підприємства "Служба єдиного замовника Київського району м. Донецька").

Позивачі також просять зобов'язати Київську районну у місті Донецьку раду здійснити заходи щодо повернення підвальних приміщень будинку АДРЕСА_1 у спільну сумісну власність власників квартир цього будинку з передачею на обслуговування балансоутримувачеві будинку.

Позовні вимоги мотивовані тим, що на підставі свідоцтва на приватизацію квартир в будинку АДРЕСА_1, позивачі отримали право власності також на підвальні приміщення. Однак оскаржуваним рішенням відповідач позбавив їх права користування зазначеними підвальними приміщеннями, які на теперішній час передані третій особі у користування.

Представники відповідача у судовому засіданні позовні вимоги не визнали, вважають що позивачі не мають права власності на підвальні приміщення в своєму будинку, а тому оскаржуєме рішення вважають законним та обґрунтованим.

Представник третьої особи позовні вимоги не визнав, вважає оскаржуєме рішення законним, винесеним за згоди позивачів.

Дослідивши обставини та матеріали справи суд вважає позов обґрунтованим з наступних підстав.

Судом встановлено, що позивачі є власниками приватизованих квартир № 27, 31, 33, 35 у будинку

АДРЕСА_1 та співвласниками цього будинку.

Відповідно до [ст. 369 ЦК України](#) співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою усіх співвласників.

За правилами ч.1 [ст.1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»](#), суть приватизації державного житлового фонду полягає у відчуженні на користь громадян України, тобто в їхню власність, як квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинків, де мешкають два і більше наймачів, так і належних до них господарських споруд і допоміжних приміщень (підвалів, сараїв тощо) цього фонду.

Допоміжні приміщення, відповідно до ч.2 [ст.10 вказаного Закону](#), стають об'єктами права спільної власності співвласників будинку одночасно з приватизацією квартир, що засвідчується свідоцтвом про право власності на квартиру.

Так позивачі надали свідоцтва про приватизацію квартир, в яких зазначено, що кожному власнику квартири передається безоплатно 2 кв. метри комірчини.

Відповідно до рішення Конституційного Суду від 02.03.2004 року №4-рп/2004, допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні тощо) передаються безоплатно в спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього (п.1.1). Власник (власники) неприватизованих квартир багатоквартирного будинку є співвласником (співвласниками) допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир.

За [ст. 1 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»](#), допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, смітєкамери, горища, підвали, шахти й машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення).

У своєму листі № 10-20-1155 від 30.01.2004 року до депутата Харківської міськради Фонд державного майна України роз'яснив, що згідно із [ст. 1 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"](#) (2866-14) Підвальні приміщення, які призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку, відносяться до допоміжних приміщень багатоквартирного будинку і є неподільним майном. Неподільним майном є неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів, технічного обладнання жилого будинку, що забезпечують його належне функціонування. Статтею 19 вищевказаного Закону визначено, що неподільне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників багатоквартирного будинку і не підлягає відчуженню.

Відповідно до п. 26 Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених [постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. № 572](#), встановлено, що сходові клітки, ліфтові шахти, горища, підвали та інші допоміжні приміщення будинків мають утримуватись в чистоті, не захаращуватися, закриватися на замки.

Згідно з п. 41 Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян, не підлягають приватизації допоміжні приміщення жилих будинків, які призначені для забезпечення експлуатації та обслуговування будинку (приміщення теплопунктів, котельних, сміттєзбірників, колясочних, приміщення, через які прокладені мережі комунікації, а також приміщення, які використовуються для розміщення обслуговуючого будинок персоналу та складські приміщення). Власником перелічених приміщень після приватизації квартир будинку є товариство власників квартир. Вільні підвальні приміщення за згодою власників квартир будинку переобладнуються під кладові й передаються їм у власність безкоштовно у встановленому порядку.

В переліку, наведеному в п. 41 Положення, підвали прямо не вказані, однак допоміжними названі приміщення, через які прокладені мережі комунікації, а також приміщення, які використовуються для розміщення обслуговуючого будинок персоналу.

Відповідно до п. 40 Положення, приватизація вбудованих в жилих будинках нежилых приміщень, які призначені для соціально-побутового обслуговування громадян за місцем проживання (магазини, аптеки, бібліотеки, поліклініки та інші), або орендуються юридичними чи фізичними особами, здійснюється колишнім власником будинку після завершення в них приватизації квартир за погодженням зі створеним товариством власників квартир. Пунктами 42, 43 Положення встановлено, що вільні нежилі приміщення можуть бути продані власником будинку товариству власників квартир або іншим юридичним особам (підприємствам, організаціям, установам) переважно на конкурсній основі по фактичній вартості будівництва загальної площі жилих будинків в цінах, що склалися на момент продажу. Переважне право на придбання таких приміщень має товариство власників квартир. Власники нежилых приміщень будинку є співвласниками будинку і укладають з іншими співвласниками угоду про сумісне володіння будинком і пайову участь у витратах з його утримання.

Пункт 1 Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні, затвердженого [постановою Кабінету Міністрів України від 31 липня 1995 р. № 588](#), встановлював, що для управління, утримання і використання майна житлових будинків, *яке перебуває у загальному користуванні* (допоміжні приміщення будинку, технічне обладнання, елементи зовнішнього благоустрою прибудинкової території тощо), у процесі виникнення різних форм власності може створюватися об'єднання власників. Таким чином, було введено таке поняття, як "майно, що перебуває у загальному користуванні", до якого включались також допоміжні приміщення. Додатком до цього положення був встановлений перелік майна, яке може перебувати у загальному користуванні. До цього переліку були включені підвали.

Типовим статутом об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку, затвердженим [наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству та Фонду державного майна України від 5 квітня 1996 р. № 28/389](#) (zareєстрований в Міністерстві юстиції України 5 травня 1996 р. за № 214/1239), був встановлений більш чіткий перелік

допоміжних приміщень будинку. Відповідно до п. 4.1 Типового статуту було встановлено, що до допоміжних приміщень відносяться тамбури, вестибулі, вітальні, сходові клітки, міжквартирні коридори, холи, горища, приміщення технічних поверхів, приміщення підвалів, де розташоване технічне обладнання будинку, приміщення для зберігання матеріалів, обладнання та інструменту, розміщення обслуговуючого будинку персоналу, колясочні та інші приміщення будинку, які необхідні для забезпечення утримання будинку і прибудинкової території та культурно-побутового обслуговування мешканців, приміщення об'єктів цивільної оборони тощо.

Право власності позивачів на підвальні приміщення підтверджено також свідоцтвами про приватизацію позивачами квартир у будинку АДРЕСА_1, в яких зазначено, що позивачам безоплатно передається комора 2,0 кв. метрів у підвалі кожному.

Судом встановлено, що у підвалі були розташовані комірчини мешканців будинку, які без їхньої згоди були зруйновані третьою особою.

Доводи представника третьої особи про те, що мешканці будинку надавали згоду на знесення їхніх комірчин та надав суду ксерокопію списку мешканців будинку - суд до уваги не приймає, оскільки при огляді оригіналу зазначеного документа судом встановлено, що він складає дві склеєні частини різних документів, одна з яких містить заголовок про що підписуються мешканці, а друга частина містить самі підписи. Тому суд приймає до уваги ствердження позивачів про те, що вони дійсно неодноразово складали колективні заяви по благоустрою будинку, однак ніколи не надавали згоду на позбавлення їх комірчин у підвальному приміщенні, і ОСОБА_5 просто вирізав їхні підписи та приклеїв новий заголовок, підробивши суть документу.

Доводи представника третьої особи про те, що мешканці будинку своїми комірчинами не користувались, суд до уваги не приймає, оскільки з наданих третьою особою фотознімків вбачається, що ним сфотографовані тільки 2-3 комори з 27. Позивачі наполягали, що більшість мешканців будинку, в тому числі і позивачі, користувалась своїми коморами, що підтверджується колективними скаргами мешканців будинку після того, як ці комори були зруйновані.

Висновки експертного дослідження на замовлення ОСОБА_5, та на яке він посилається, суд оцінює як не об'єктивне, оскільки виготовлено тільки в присутності замовника, після зруйнування ОСОБА_5 комірчин мешканців будинку, та без залучення зацікавленої сторони - мешканців будинку. В даному висновку зазначено, що колись в підвалі були комірчини, однак на момент дослідження вони відсутні, тому експерт безпідставно зробив висновок про те, що підвальне приміщення мешканцями не використовується. Однак суд вважає, що воно не використовувалось мешканцями не через їх волю, а саме з причин зруйнування комірчин ОСОБА_5

Разом з тим експерт визнав, що приміщення, яке зайняв ОСОБА_5 було приміщенням загального користування. (а.с.15)

Таким чином, судом встановлено, що всупереч зазначеним нормам матеріального права, без дозволу співвласників та їх повідомлення, рішенням Київської районної у місті Донецьку ради від 11.03.09 № 78/6 «Про оформлення права власності на об'єкт майна розташований за адресою: АДРЕСА_1, за Територіальної громадою м. Донецька в особі Донецької міської ради (в повному господарському віданні комунального підприємства "Служба єдиного замовника Київського району м. Донецька")» зазначені підвальні приміщення виключені з права власності позивачів та

право власності на них передано Територіальній громаді м. Донецька, яка розпорядилася ними шляхом передачі в оренду третій особі ОСОБА_5 на підставі договору оренди від 15.09.2007 року. В подальшому, постановою Київського районного суду м. Донецька зобов'язано Донецьку міську раду, Управління земельних ресурсів включити в перелік об'єктів комунальної власності, які підлягають приватизації спірне підвальне приміщення, загальною площею 155,4 кв. метри, що розташоване у будинку АДРЕСА_1 в Київському районі м. Донецька, яке необхідне для забезпечення утримання будинку і прибудинкової території та культурно-побутового обслуговування мешканців будинку.

На відчуження зазначених підвальних приміщень співвласники, у тому числі позивачі, своє згоди не давали та навіть не були обізнані про цей факт, що підтверджується їхніми поясненнями на час відчуження спірного підвального приміщення, долученими до матеріалу про відмову в порушенні кримінальної справи. В цьому матеріалі також містяться відповіді суб'єктів владних повноважень на скарги мешканців будинку, в яких жодним словом не обмовлено про прийняття оскаржуємого рішення, не зазначалося про факт передачі спірного підвального приміщення до іншого власника, натомість містяться обіцянки розібратись по суті.

За відсутністю з боку відповідача або третьої особи будь яких доказів про обізнаність позивачів щодо прийняття відповідачем оскаржуємого рішення, суд вважає, що позивачі не пропустили строк давності звернення до суду. Цей факт також підтверджується самими діями позивачів, які тривалий час оскаржували до суб'єктів владних повноважень та правоохоронних органів самовільне руйнування ОСОБА_5 їхніх комірчин та зайняття ним підвального приміщення, але не знали на якій підставі ОСОБА_5 вчинив зазначені дії через приховування суб'єктами владних повноважень інформації щодо винесення оскаржуємого рішення. Зазначені документи містяться в матеріалі про відмову в порушенні кримінальної справи, яка долучена до матеріалів цивільної справи.

У частині зобов'язання Київської районної у місті Донецьку ради здійснити заходи щодо повернення підвальних приміщень будинку АДРЕСА_1 у спільну сумісну власність власників квартир цього будинку з передачею на обслуговування балансоутримувачеві будинку - у задоволенні позовних вимог слід відмовити, оскільки зазначені позовні вимоги неконкретні, а зазначені дії необхідно виконувати за ініціативою мешканців будинку у встановленому законом порядку.

Враховуючи вищенаведене та керуючись [ст. 369 ЦК України](#); ст. 1, ч.2 ст. 10 [Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»](#); рішенням Конституційного Суду від 02.03.2004 року №4-рп/2004; роз'ясненням № 10-20-1155 Фонду державного майна України від 30.01.2004 року; [ст. 1 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку"](#); п. 26 Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених [постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. № 572](#); п.п. 40, 41, 42, 43 Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян; п. 1 Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні, затвердженого [постановою Кабінету Міністрів України від 31 липня 1995 р. № 588](#); Типовим статутом об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку, затвердженим [наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству та Фонду державного майна України від](#)

[5 квітня 1996 р. № 28/389](#) (zareestrovaniy v Ministerstvi yustitsii Ukraini 5 travnya 1996 p. za № 214/1239)

ст.ст. [71](#), [94](#), [97](#), [158-163](#), [171 КАС України](#), суд

ПОСТАНОВИВ:

Адміністративний позов задовольнити частково.

Скасувати рішення Київської районної у місті Донецьку ради від 11.03.09 № 78/6 «Про оформлення права власності на об'єкт майна, розташований за адресою: АДРЕСА_1, за Територіальної громадою м. Донецька в особі Донецької міської ради (в повному господарському віданні комунального підприємства "Служба єдиного замовника Київського району м. Донецька").

У частині зобов'язання Київської районної у місті Донецьку ради здійснити заходи щодо повернення підвальних приміщень будинку АДРЕСА_1 у спільну сумісну власність власників квартир цього будинку з передачею на обслуговування балансоутримувачеві будинку - у задоволенні позовних вимог відмовити.

Постанова може бути оскаржена до суду апеляційної інстанції через суд першої інстанції протягом десяти днів з дня її складення в повному обсязі .

Суддя: