

# Верховний Суд

Іменем України

## Постанова

16 грудня 2020 року

м.Київ

№295/5905/17

**Верховний Суд у складі колегії суддів другої судової палати Касаційного цивільного суду:**

**головуючого** — ЧЕРВИНСЬКОЇ М.Є.,

**суддів:** БУРЛАКОВА С.Ю. (суддя-доповідач), ЖДАНОВОЇ В.С., ЗАЙЦЕВА А.Ю.,  
КОРОТУНА В.М. —

розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу *Особи 1* на рішення Богунського районного суду м.Житомира від 22.02.2019 та постанову Житомирського апеляційного суду від 10.04.2019.

### 1. ОПИСОВА ЧАСТИНА

#### Короткий зміст позовних вимог

У травні 2017 року *Особа 1* звернувся до суду з позовом до Виконавчого комітету Житомирської міської ради, департаменту реєстрації Житомирської міської ради, Дочірнього підприємства «Промжитлобуд» фірми ВАТ «Житомирінвест», ТОВ «Юконт Груп» про визнання незаконним та скасування рішень Житомирської міської ради про оформлення права власності на об'єкт нерухомого майна, визнання незаконним (недійсним) і скасування свідоцтва про право власності на об'єкт нерухомого майна, скасування реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, витребування майна, стягнення моральної шкоди.

Позовна заява обґрунтована тим, що він є власником квартири за *Адресою 1*, а тому в розумінні ст.382 Цивільного кодексу є співвласником допоміжних приміщень багатоквартирного будинку, зокрема підвалів.

Проте у 2016 році йому стало відомо, що на підставі рішень ВК ЖМР від 12.08.2010 №601, від 10.06.2010 №426 та від 18.08.2010 б/н право власності на підвальні приміщення №№159-3, 158-4, 158-5, що є окремо розташованим об'єктом нерухомості, загальною площею 185,60 м<sup>2</sup>, вартістю 252389,65 грн., оформлено на ДП «Промжитлобуд». Крім того, 7.11.2013 вказані приміщення відчужено ТОВ «Юконт Груп» за договором купівлі-продажу №1155.

Вважає, що спірні підвальні приміщення багатопверхового будинку перейшли у власність інших осіб на підставі незаконних рішень міської ради, чим порушено його права як співвласника багатоквартирного будинку. Внаслідок неможливості користуватися підвалом йому спричинено моральну шкоду, яку він обґрунтовує душевними переживаннями у зв'язку із самим фактом позбавлення його права спільної сумісної власності, зменшенням якості обслуговування будинку у разі можливої аварійної ситуації. Додатково зазначав, що разом з іншими співвласниками планував облаштувати в підвалі комірчину для зберігання речей, проте у зв'язку з наведеними обставинами позбавлений такої можливості.

Виходячи з наведеного, просив:

- 1) визнати незаконним та скасувати рішення ВК ЖМР від 12.08.2010 №601, від 10.06.2010 №426 та від 18.08.2010 б/н щодо оформлення права власності підвальних приміщень за №№159-3, 158-4, 158-5 за *Адресою 2* за ДП «Промжитлобуд», які стали підставою для реєстрації прав власності;
- 2) визнати незаконним (недійсним) та скасувати свідоцтво про право власності на підвальні приміщення від 19.08.2010 під реєстраційним номером майна №30750145, на підставі якого зареєстровано об'єкт нерухомого майна за *Адресою 2*, який складається з підвальних приміщень за №№159-3,158-4, 158-5;
- 3) скасувати реєстрацію (записи про реєстрацію) права власності в реєстрі речових прав на нерухоме майно від 19.08.2010 під реєстраційним номером майна №30750145 згідно зі свідоцтвом про право власності на об'єкт нерухомого майна за *Адресою 2*, який складається з підвальних приміщень №№159-3,158-4,158-5;
- 4) скасувати реєстрацію (записи про реєстрацію) права власності в реєстрі речових прав на нерухоме майно під реєстраційним номером №205490018101 на об'єкт нерухомого майна за *Адресою 2*, який складається з підвальних приміщень №№159-3, 158-4, 158-5, власником яких значиться ТОВ «Юконт груп», де підставою реєстрації права власності став договір купівлі-продажу від 7.11.2013 №1155;
- 5) витребувати підвальні приміщення №№159-3,158-4, 158-5 у ТОВ «Юконт груп» у спільну сумісну власність власників багатоквартирного житлового будинку за *Адресою 2*;
- б) стягнути моральну шкоду в розмірі 10000 грн.

### **Короткий зміст рішень судів першої та апеляційної інстанцій**

Рішенням Богунського районного суду м.Житомира від 22.02.2019, залишеним без змін постановою Житомирського АС від 10.04.2019, у задоволенні позову відмовлено.

Суд першої інстанції, з яким погодився суд апеляційної інстанції, дійшов висновку, що відповідач є власником нежитлових приміщень, розташованих у підвальному приміщенні будинку за *Адресою 2* та має статус офісного приміщення. При цьому зазначив, що позивач не довів, що спірні приміщення є допоміжними приміщеннями цього будинку і там розташоване технічне обладнання для експлуатації житлового будинку та забезпечення санітарно-гігієнічних умов і безпечної експлуатації його квартири та дійшов висновку, що зазначені приміщення є окремим самостійним об'єктом цивільно-правових відносин. Позивач не довів порушення своїх прав.

### **Узагальнені доводи касаційної скарги**

У травні 2019 року *Особа 1* подав до ВС касаційну скаргу, у якій, посилаючись на неправильне застосування судом норм матеріального права та порушення норм процесуального права, просив скасувати оскаржувані рішення та направити справу до суду першої інстанції.

Касаційна скарга мотивована тим, що суди залишили поза увагою, що спірне приміщення не функціонує окремо, воно не є ізольованим від мереж багатоквартирного будинку, а є з ним одним цілим, а тому його слід вважати обслуговуючим, технологічним, допоміжним стосовно житлового будинку, в якому розташовані технічний підвал, призначений для розміщення і обслуговування інженерних мереж будинку.

Суди не застосували висновків, викладених у постанові ВС від 10.09.2018 у справі №489/1863/17, рішенні Конституційного Суду від 2.03.2004 у справі №4-рп/2004.

### **Доводи інших учасників справи**

Інші учасники справи не скористались своїм правом на подання до суду своїх заперечень щодо змісту і вимог касаційної скарги, відзиву на касаційну скаргу до касаційного суду не надали <...>.

### **Фактичні обставини справи, встановлені судом**

Суд установив, що рішенням ВК ЖМР від 10.11.2006 №826 затверджено акт державної комісії про готовність закінченого будівництвом 10-поверхового житлового будинку (друга черга) на 76 квартир за *Адресою 2* площею 4636,93 м<sup>2</sup> до експлуатації і передано на баланс та експлуатаційне обслуговування ДП «Промжитлобуд» згідно з актом приймання-передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс від 18.09.2017.

Згідно з договором купівлі-продажу від 9.10.2007 №5908 *Особа 1* є власником трикімнатної квартири за *Адресою 4*.

3.06.2010 ДП «Промжитлобуд» подало заяву до Житомирського обласного МБТІ про оформлення права власності на приміщення №3 (43,3 м<sup>2</sup>), 4 (72,4 м<sup>2</sup>), 5 (69,9 м<sup>2</sup>), розташовані у підвальних приміщеннях №158, 159 у будинку за *Адресою 2*.

Рішенням ВК ЖМР від 10.06.2010 №426, за інформацією начальника КП «Житомирське обласне МБТІ» Житомирської облради, вирішено оформити право власності на об'єкти нерухомого майна, що належать юридичним та фізичним особам, з видачею свідоцтва про право власності, зокрема ДП «Промжитлобуд» — на зазначені підвальні приміщення (159-3, 159-4, 159-5) загальною площею 185,60 м<sup>2</sup>.

Рішенням ВК ЖМР від 12.08.2010 №602 внесено зміни до п.49 зазначеного рішення міськвиконкому та викладено його в такій редакції: «підвальні приміщення 159-3, 158-4, 158-5» замість «підвальні приміщення (159-3, 159-4, 159-5)».

На підставі цих рішень ДП «Промжитлобуд» отримало свідоцтво про право власності серії САЕ №140236 від 13.08.2010 на підвальні приміщення 159-3, 158-4, 158-5 загальною площею 185,60 м<sup>2</sup> відповідно до інвентарної справи №17853 за *Адресою 2*.

У подальшому спірні підвальні приміщення було відчужено ТОВ «Юкант Груп» за договором купівлі-продажу від 7.11.2013 №1155.

## **2. МОТИВУВАЛЬНА ЧАСТИНА**

### **Мотиви і доводи, з яких виходить ВС, та застосовані норми права**

Згідно з ч.1 ст.11 ЦК (в редакції закону, що діяв на дату набуття права власності учасниками справи) цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки. Відповідно до чч.2—4 ст.11 ЦК підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є: договори та інші правочини; інші юридичні факти. Цивільні права та обов'язки можуть виникати безпосередньо з актів цивільного законодавства. У випадках, встановлених актами цивільного законодавства,

цивільні права та обов'язки виникають безпосередньо з актів органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування.

Відповідно до чч.1, 2 ст.328 ЦК право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Обгрутовуючи позовні вимоги, позивач *Особа 1* вказував, що оскільки відповідно до договору купівлі-продажу від 9.10.2007 №5908 він набув право власності на трикімнатну квартиру за *Адресою 4*, то він на підставі ст.11, ч.2 ст.382 ЦК набув право спільної сумісної власності і на приміщення, що були первісно передані відповідачу — ДП «Промжитлобуд» згідно з рішенням ВК ЖМР від 10.06.2010 року №426 з відповідними змінами.

Згідно зі ст.11, ч.2 ст.382 ЦК 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.

Відповідно до листа КП «Житомирпроект» від 24.04.2018 №6/7-25 проектно-кошторисна документація (коригування робочого проекту) розроблена КП «Житомирпроект» у 2004 році на замовлення КП «Житомирзабудовник» Житомирської міської ради згідно з договором №8242-03. Згідно з проектом під житловим будинком передбачений технічний підвал, який за цільовим призначенням необхідний для розміщення і обслуговування інженерних мереж (водопостачання, каналізація, опалення та електрозабезпечення), та технічні приміщення для інженерного забезпечення (тепловий пункт, електрощитові, водомірний вузол) з прибудованою підвищувальною станцією.

Суди встановили, що відповідно до п.1 рішення ВК ЖМР від 10.11.2006 №826 затверджено акт державної комісії про готовність закінченого будівництвом 10-поверховго житлового будинку (друга черга) на 76 квартир за *Адресою 2* (замовник — КП «Житомирзабудовник») загальною площею 4636,93 м<sup>2</sup> до експлуатації. Згідно з п.3 цього рішення дозволено КП «Житомирзабудовник» передати ДП «Промжитлобуд» на баланс та експлуатаційне обслуговування 76-квартирний житловий будинок за *Адресою 2* та зобов'язано його утримувати зазначений житловий будинок і прилеглу територію в належному санітарно-технічному стані. Відповідно до акта приймання-передачі житлового комплексу з балансу на баланс від 18.09.2007 відбулася така передача.

Суди попередніх інстанцій не з'ясували, чи перебувало спірне приміщення у володінні, користуванні та розпорядженні позивача, а також не з'ясували правового статусу спірного приміщення та підстави передання у власність відповідача спірних приміщень.

Закон розмежовує поняття допоміжного та нежилого приміщень у багатоквартирному будинку. Так, відповідно до ст.1 закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 №2866-III допоміжні приміщення багатоквартирного будинку — це приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, комірки, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення). Нежиле приміщення — це приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

У житлових будинках можуть бути як допоміжні, так і нежилі приміщення, які мають окреме, незалежне призначення (магазини, кафе, перукарні, художні майстерні тощо). У багатоквартирних житлових будинках розташовуються і нежилі приміщення, які призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру, є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин і до житлового фонду не входять (ч.3 ст.4 ЖК УРСР).

Для розмежування допоміжних приміщень багатоквартирного жилого будинку, які призначені для забезпечення його експлуатації та побутового обслуговування мешканців будинку і входять до житлового фонду, та нежилых приміщень, які призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин, до житлового фонду не входять, слід виходити як з місця їхнього розташування, так і із загальної характеристики сукупності властивостей таких приміщень, зокрема способу і порядку їх використання.

Схожі правові висновки викладені у постановах Великої палати ВС від 15.05.2019 у справі №461/889/13-ц, від 23.10.2019 у справі №598/175/15-ц.

Колегія суддів вважає, що доводи касаційних скарг про те, що суди не повною мірою встановили всі фактичні обставини у справі, є обґрунтованими.

Відмовляючи в задоволенні позову, суд першої інстанції, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, виходив з того, що позивач не надав належних та допустимих доказів про те, що спірні нежилі приміщення є допоміжними приміщеннями цього будинку.

Колегія суддів вважає такий висновок передчасним з огляду на таке.

Касаційна скарга містить доводи про те, що оскільки спірне приміщення не функціонує окремо, не є ізольованим від вказаних мереж багатоквартирного будинку, а є з ним одним цілим, то слід вважати його обслуговуючим, технологічним, допоміжним стосовно житлового будинку, в якому розташований технічний підвал, призначений для розміщення і обслуговування інженерних мереж будинку, а тому воно є допоміжним.

Матеріали справи містять лист-відповідь КП «Житомирпроект», яким підтверджується, що згідно з проектом в багатоквартирному житловому будинку передбачений технічний підвал, призначений для розміщення і обслуговування інженерних мереж будинку. Цим листом автор проекту підтверджує, що зміни цільового призначення підвальних приміщень замовник не передбачав і не вносив.

Суди не надали належної оцінки витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, копія якого є у матеріалах справи, де зазначено, що підставою для внесення в реєстр стали рішення ВК ЖМР від 12.08.2010 №601, від 10.06.2010 №426, від 18.08.2010 б/н, оскільки останнього рішення взагалі виконком не приймав, в той день засідання не проводилось, а в матеріалах справи є лист-відповідь виконкому від 10.01.2017 №23-к-8615-3, який це підтверджує.

Указані обставини не були предметом дослідження судів, доводи позивача не спростовані належними та допустимими аргументами.

Суди не встановили, чи є спірне приміщення нежитловим, бо зі стадії проектування житлового будинку призначалося для офісних потреб непромислового характеру, чи використовувалося воно як самостійний об'єкт нерухомості, а відповідно, чи є допоміжним. Суди не навели будь-яких доводів на підтвердження своїх висновків.

Отже, суд першої інстанції належним чином не встановив фактичних обставин справи та не оцінив доказів у справі, а суд апеляційної інстанції не усунув допущених судом першої інстанції порушень норм матеріального і процесуального права, тому ухвалені судові рішення не можна визнати законними й обґрунтованими.

З огляду на викладене суди не виконали вимог процесуального права щодо повного і всебічного з'ясування обставин справи, судові рішення не відповідають вимогам законності та обґрунтованості відповідно до ст.263 Цивільного процесуального кодексу.<...>

За таких обставин ВС дійшов висновку, що касаційна скарга є обґрунтованою, рішення судів попередніх інстанцій необхідно скасувати, справу передати на новий розгляд до суду першої інстанції.

Керуючись стст.400, 411, 416 ЦПК, Верховний Суд

### **ПОСТАНОВИВ:**

Касаційну скаргу *Особи 1* задовольнити.

Рішення Богунського райсуду м.Житомира від 22.02.2019 та постанову Житомирського АС від 10.04.2019 скасувати, справу направити на новий розгляд до суду першої інстанції.

Постанова набирає законної сили з моменту її прийняття, є остаточною і оскарженню не підлягає.

Джерело: <https://zib.com.ua>