



І М Е Н Е М У К Р А Ї Н И

Р І Ш Е Н Н Я
КОНСТИТУЦІЙНОГО СУДУ УКРАЇНИ

**Рішення Конституційного Суду України
у справі за конституційним зверненням
Ярового Сергія Івановича та інших громадян
про офіційне тлумачення положень пункту 2
статті 10 Закону України "Про приватизацію
державного житлового фонду" та за конституційним
поданням 60 народних депутатів України про
офіційне тлумачення положень статей 1, 10
цього Закону (справа про права співвласників на
допоміжні приміщення багатоквартирних будинків)**

м. Київ
2 березня 2004 року
N 4-рп/2004

Справа N 1-2/2004

Конституційний Суд України у складі суддів Конституційного Суду України:

Селівона Миколи Федосовича - головуєчий,
Вознюка Володимира Денисовича,
Євграфова Павла Борисовича,
Іващенко Володимира Івановича,
Костицького Михайла Васильовича,
Малинникової Людмили Федорівни,
Мироненка Олександра Миколайовича,
Німченка Василя Івановича,
Пшеничного Валерія Григоровича,
Розенка Віталія Івановича,
Савенка Миколи Дмитровича,
Скоморохи Віктора Єгоровича,
Тимченка Івана Артемовича - суддя-доповідач,
Тихого Володимира Павловича,
Ткачука Павла Миколайовича,
Чубар Людмили Пантеліївни,
Шаповала Володимира Миколайовича,

за участю суб'єктів права на конституційне звернення Ярового Сергія Івановича, Плішки Трени Василівни; представника інших суб'єктів права на конституційне звернення - Березовчука Михайла Олександровича; представника суб'єкта права на конституційне подання - Семенюк Валентини Петрівни, народного депутата України, голови Спеціальної контрольної комісії Верховної Ради України з питань приватизації; залучених до участі у розгляді справи представників: Верховної Ради України - Селіванова Анатолія Олександровича, Постійного представника Верховної Ради України в Конституційному Суді України; Президента України - Носова Владислава Васильовича, Постійного представника Президента України в Конституційному Суді України; Кабінету Міністрів України та Державного комітету України з питань житлово-комунального

господарства - Альохіна Володимира Ілліча, першого заступника Голови цього Комітету; Державного комітету України з будівництва та архітектури - Авдієнка Олександра Петровича, начальника Управління архітектурно-конструктивних та інженерних систем будинків і споруд житлово-цивільного призначення; Київської міської державної адміністрації - Данькевича Івана Петровича, заступника голови Київської міської державної адміністрації; Фонду державного майна України - Шмуляра Олега Васильовича, заступника директора Юридичного департаменту, начальника Управління претензійно-позовної роботи та експертизи договорів; Асоціації інвесторів "Сучасна архітектура та будівництво" - Балацької Олеси Олегівни, виконавчого директора Асоціації,

розглянув на пленарному засіданні справу за конституційним зверненням громадянина України Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" від 19 червня 1992 року N 2482-XII ([2482-12](#)) (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., N 36, ст. 524; 1994 р., N 24, ст. 182; 1997 р., N 12, ст. 100; 1998 р., N 10, ст. 36) та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону.

Приводом для розгляду справи відповідно до статей 42, 39 Закону України "Про Конституційний Суд України" ([422/96-ВР](#)) стали конституційне звернення громадян України та конституційне подання 60 народних депутатів України.

Підставою для розгляду справи згідно зі статтями 93, 94 Закону України "Про Конституційний Суд України" ([422/96-ВР](#)) є практична необхідність у роз'ясненні, офіційній інтерпретації положень статті 1 та пункту 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" ([2482-12](#)), наявність неоднозначного застосування цих положень Закону органами державної влади, в тому числі судами, та органами місцевого самоврядування.

Заслухавши суддю-доповідача Тимченка І.А., пояснення Березовчука М.О., Ярового С.І., Плішки І.В., Семенюк В.П., Селіванова А.О., Носова В.В., Авдієнка О.П., Альохіна В.І., Данькевича І.П., Шмуляра О.В., Балацької О.О. та дослідивши матеріали справи, Конституційний Суд України

у с т а н о в и в:

1. Суб'єкти права на конституційне звернення - Яровий С.І. та інші громадяни, суб'єкт права на конституційне подання - 60 народних депутатів України - звернулися до Конституційного Суду України з клопотанням дати офіційне тлумачення положень статей 1, 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" ([2482-12](#)) (далі - Закон).

У конституційному зверненні та конституційному поданні йдеться, зокрема, про те, що положення пункту 2 статті 10 Закону ([2482-12](#)) по-різному застосовуються органами державної влади, в тому числі судами, та органами місцевого самоврядування.

Так, окремі органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи, а також деякі суди дотримуються точки зору, згідно з якою власники приватизованих квартир водночас є і співвласниками допоміжних приміщень багатоквартирного будинку (підвалів, горищ, сходів, колясочних тощо). Таке право у власників квартир, на їх думку, виникає з моменту приватизації житла, а тому без їхньої згоди не можна здійснювати будь-які юридичні дії щодо допоміжних приміщень (продавати, здавати в оренду, передавати у

користування, перебудовувати тощо).

Інші органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи, а також окремі суди виходять з того, що власники приватизованих квартир для набуття права спільної власності на допоміжні приміщення мають здійснити з цієї метою ще й додаткові дії - створити товариство чи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і обов'язково вступити до нього, прийняти будинок на свій баланс, укласти договір з постачальниками комунальних послуг, сплатити збір за користування цими послугами, зареєструвати допоміжні приміщення в бюро технічної інвентаризації.

Таке розуміння і відповідно застосування цих положень Закону ([2482-12](#)) призвело, на думку суб'єктів права на конституційне звернення і конституційне подання, до порушення гарантованих частинами першою, четвертою статті 41 Конституції України ([254к/96-ВР](#)) прав громадян на здійснення ними права власності, а також права на його захист у судовому порядку (стаття 55).

2. У листі до Конституційного Суду України Президент України наголосив на тому, що право власності на квартиру породжує й право спільної власності на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку, технічне обладнання тощо, які призначені для обслуговування житлового комплексу і забезпечують його використання. В процесі приватизації державного житлового фонду одночасно відчужуються на користь громадян не тільки квартири, але й допоміжні приміщення. Тому момент виникнення права власності на квартиру є й моментом виникнення права спільної власності на допоміжні приміщення.

Спеціальна контрольна комісія Верховної Ради України з питань приватизації виходить з того, що орган місцевого самоврядування не має права без згоди співвласників багатоквартирного будинку - власників приватизованих квартир - продавати, здавати в оренду або вирішувати питання перебудови, надбудови, добудови до нього споруд, забудови сходових клітин та в'їзно-виїзних брам, облаштування на фасадах будинків спеціального технічного обладнання промислового призначення тощо, за винятком проведення ремонтних робіт згідно із законодавством.

Позиція Міністерства юстиції України з цих питань полягає в тому, що факт створення об'єднання власників квартир багатоквартирного будинку не може бути підставою для збільшення або зменшення обсягу їхніх прав щодо володіння, користування та розпорядження власним майном. Такі об'єднання створюються на добровільних засадах з метою сприяння управлінню, утриманню, а також ефективного використання квартир та іншого нерухомого майна, приватизованого відповідно до Закону ([2482-12](#)).

Державний комітет України з будівництва та архітектури наголошує на тому, що порядок отримання дозволу на улаштування мансардного поверху над багатоквартирними житловими будинками вирішується на підставі чинного законодавства залежно від форми власності на житло або власником будинку, або виключно на підставі рішення загальних зборів членів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку про реконструкцію та ремонт будинку чи про зведення господарських споруд. У житлових будинках, де частина або всі квартири приватизовані, улаштування мансард може здійснюватись за погодженням із власниками приватизованих квартир та власником будинку.

Право спільної власності на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку, як зазначається у листі Державного

комітету України з питань житлово-комунального господарства, виникає з моменту приватизації квартири. Але до моменту створення об'єднання співвласників житлові будинки перебувають у комунальній власності, у віданні органів виконавчої влади (відомчий житловий фонд) або у власності громадських організацій, їх об'єднань (громадський житловий фонд). Відповідно до статті 11 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" ([2866-14](#)) після набуття статусу юридичної особи об'єднання може вирішити питання про прийняття на власний баланс усього житлового комплексу.

З точки зору Фонду державного майна України, право спільної власності на допоміжні приміщення у власників квартир виникає з моменту укладення суб'єктами права спільної власності відповідної угоди, а приватизація всіх квартир не є обов'язковою умовою виникнення у них права спільної власності.

3. Представники суб'єктів права на конституційне звернення і конституційне подання, інші учасники конституційного провадження на пленарному засіданні підтримали позиції з порушених питань, викладені відповідно у конституційному зверненні і конституційному поданні та у письмових поясненнях до Конституційного Суду України.

Представник Асоціації інвесторів "Сучасна архітектура та будівництво" Балацька О.О. на пленарному засіданні Конституційного Суду України стверджувала, що частка власності окремого громадянина в загальній власності законодавством не визначена, як не визначено і саме поняття "співвласність", і що не розроблено механізму передачі або набуття права власності на багатоквартирний будинок. Лише право власності громадян на квартиру оформляється свідоцтвом про право власності на неї.

4. Вирішуючи питання про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 Закону ([2482-12](#)), Конституційний Суд України, в аспекті конституційного звернення і конституційного подання, виходить з такого.

4.1. У конституційному поданні народні депутати України, порушивши питання про офіційне тлумачення статті 10 Закону ([2482-12](#)), не навели правового обґрунтування необхідності в офіційному тлумаченні положень пунктів 1, 3, 4, 5, 6, 7 цієї статті. Фактично у конституційному поданні, як і в конституційному зверненні, обґрунтовано твердження про необхідність в офіційній інтерпретації положень лише пункту 2 статті 10 Закону ([2482-12](#)). Це було підтверджено і в процесі дослідження матеріалів справи на відкритій частині пленарного засідання Конституційного Суду України.

4.2. Згідно з частиною першою статті 1 Закону ([2482-12](#)) суть приватизації державного житлового фонду полягає у відчуженні на користь громадян України, а отже, у їхню власність як квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, так і належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв тощо) державного житлового фонду. Закон ([2482-12](#)) врегулює також відносини, пов'язані з виникненням, оформленням та набуттям права приватної власності на квартири та інші об'єкти приватизації державного житлового фонду.

Допоміжні приміщення, відповідно до пункту 2 статті 10 Закону ([2482-12](#)), стають об'єктами права спільної власності співвласників багатоквартирного будинку, тобто їх спільним майном, одночасно з приватизацією громадянами квартир, що засвідчується єдиним документом - свідоцтвом про право власності на квартиру.

Для підтвердження набутого в такий спосіб права не потребується вчинення будь-яких інших додаткових юридичних дій. Власникам квартир немає необхідності створювати з цією метою об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Набуте громадянами право на квартири державного житлового фонду та належні до них допоміжні приміщення є непорушним (стаття 41 Конституції України ([254к/96-ВР](#))), забезпечується державою і захищається судом (стаття 55 Конституції України).

4.3. Відповідно до Конституції України ([254к/96-ВР](#)) 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 і з питань улаштування мансард, надбудови поверхів і т.ін.

Аналізуючи порушені у конституційному зверненні і конституційному поданні питання щодо права власників приватизованих і неприватизованих квартир багатоквартирних будинків та органів місцевого самоврядування і місцевих державних адміністрацій розпоряджатися допоміжними приміщеннями, а також конструктивними елементами таких будинків (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші і т.ін.), Конституційний Суд України виходить з правової характеристики спільного майна власників квартир, конкретизованої у Законі України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" ([2866-14](#)).

Правовий режим майна, що перебуває у спільній власності власників квартир, має визначатися, відповідно до Конституції України ([254к/96-ВР](#)) (пункт 7 частини першої статті 92), виключно законами України.

Згідно зі статтею 19 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" ([2866-14](#)) спільне майно власників квартир складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває у їх спільній сумісній власності і не підлягає відчуженню, загальне майно - у спільній частковій власності. Відповідно до цього Закону ([2866-14](#)) співвласники допоміжних приміщень мають право розпоряджатися ними в межах, встановлених зазначеним Законом та цивільним законодавством.

Таким чином, питання щодо згоди власників квартир - співвласників допоміжних приміщень багатоквартирного будинку - на надбудову поверхів, улаштування мансард і т.ін. з використанням при цьому конструктивних елементів будинку, як і на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень (оренда тощо), має вирішуватися відповідно до законів про власність та інших законів України, передусім Цивільного кодексу України ([435-15](#)).

На підставі викладеного та керуючись статтями 147, 150 Конституції України ([254к/96-ВР](#)), статтями 51, 63, 65, 67, 69, 93, 94 Закону України "Про Конституційний Суд України" ([422/96-ВР](#)), Конституційний Суд України

в и р і ш и в:

1. В аспекті конституційного звернення і конституційного

подання положення частини першої статті 1, положення пункту 2 статті 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" ([2482-12](#)) треба розуміти так:

1.1. Допоміжні приміщення (підвали, сараї, кладовки, горища, колясочні і т.ін.) передаються безоплатно у 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.

1.2. Власник (власники) неприватизованих квартир багатоквартирного будинку є співвласником (співвласниками) допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир.

1.3. Питання щодо згоди співвласників допоміжних приміщень на надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках, на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень (оренда тощо) вирішується відповідно до законів України, які визначають правовий режим власності.

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

3. Рішення Конституційного Суду України підлягає опублікуванню у "Віснику Конституційного Суду України" та в інших офіційних виданнях України.

КОНСТИТУЦІЙНИЙ СУД УКРАЇНИ