

тина внутрішнього об'єму будівлі, обмежені будівельними елементами. При укладенні договору предмет найму необхідно індивідуалізувати, певною мірою виокремити для передання наймачу. Останній, користуючись річчю, тим самим усуває наймодавця від користування нею. Розміщення ж на стіні будівлі рекламного щита, не позбавляє власника будівлі здобувати її корисні властивості. Отже, предметом договору найму може бути приміщення, тобто частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежені будівельними елементами.

**Печений О. П.**, доцент кафедри цивільного права № 1 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, кандидат юридичних наук, доцент

**Клименко С. С.**, курсант ІПЮК для СБУ, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

## **ПРОБЛЕМА СПАДКУВАННЯ ЖИТЛА, ЩО ПЕРЕБУВАЄ В ПРОЦЕСІ ПРИВАТИЗАЦІЇ**

Процес приватизації житла має свої особливості, які неодмінно впливають на можливість його подальшого спадкування.

По-перше, цей процес представляє собою не одиничний юридичний факт, а триваючі в часі правовідносини. Саме триваючий характер процесу приватизації ускладнює механізм спадкування, оскільки факт смерті спадкодавця здійснює вплив на відносини, що вже виникли і тривають.

По-друге, для здійснення права на приватизацію житла, яке є особистим і невідчужуваним правом громадянина, достатньо виразу волі лише однієї особи – даного громадянина. Орган приватизації лише оформлює скероване йому у формі заяви волевиявлення даної особи. При цьому природа даного волевиявлення є неоднозначною, очевидно, вона тяжіє до одностороннього правочину. Виникнення ж права власності на житло спричиняє певний юридичний склад, що містить низку юридичних фактів.

По-третє, досить складним є питання про момент виникнення права власності на приватизоване житло, особливо з урахуванням запровадження системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Дослідженню проблемних питань спадкування приділяли увагу такі вчені, як В. Чуйкова, В. Васильченко, Ю. Заїка, В. Співак, Є. Рябоконт та інші автори. В. Чуйкова, зокрема, притримується думки, що у випадку смерті громадянина, що не одержав з якихось причин приватизаційні папери, у тому числі житлового чеку, право на одержання належних до видачі померлому паперів не спадкується з огляду на положення Закону України «Про приватизаційні папери». Так, відповідно до ч. 1 ст. 1 зазначеного Закону приватизаційні папери – це особливий вид державних цінних паперів, які засвідчують право власника на безоплатне одержання у процесі приватизації частки майна державних підприємств, державного житлового фонду, земельного фонду. Приватизаційні папери можуть бути лише іменними.

Статтею 2 Закону України «Про приватизаційні папери» право власності на одержані приватизаційні папери в разі смерті їх власника переходить у порядку спадкування, визначеному законодавством України. В разі смерті громадянина, що не одержав приватизаційні папери з будь-яких причин, право одержання належних до видачі померлому паперів не успадковується. Отже необхідно відмежувати право на цінні папери (у даному випадку – приватизаційні) і право на їх одержання. Якщо перше входить до складу спадщини, то друге до нього не включається.

Разом з тим, варто зауважити, що процес приватизації змінює житлові правовідносини на правовідносини власності. Моментом виникнення правовідносин власності є прийняття рішення відповідних органів приватизації про передачу житла у власність не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина (ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»). Таким чином, постають такі питання: чи можна вважати квартиру приватизованою і включати її до складу спадкового майна, якщо спадкодавець подав заяву про приватизацію квартири і помер до одержання свідоцтва про право власності у випадку коли:

а) рішення про передачу житла у власність прийнято після смерті спадкодавця, зокрема коли органу приватизації не було відомо про смерть заявника;

б) рішення про передачу житла у власність не прийнято, але місячний строк, встановлений для його прийняття не сплив;

в) рішення про передачу житла у власність не прийнято, місячний строк, встановлений для його прийняття сплив.

Вказані питання не знайшли однозначного вирішення на практиці.

Правовідносини у сфері приватизації не можуть припинятися зі смертю громадянина. Так, якщо громадянин подав до відповідного органу приватизації заяву з необхідними документами, передбаченими чинним на час вчинення такої дії, законодавством України, тим самим виявивши свій намір приватизувати певне житло, процес приватизації зупинитись у зв'язку зі смертю такої особи не може, оскільки смерть не означає відмову від наміру приватизації, не змінюючи первісно висловленого волевиявлення.

У п. 13 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 22 грудня 1995 року «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» надано роз'яснення: якщо квартира (будинок) не була передана у власність наймачеві, його спадкоємці вправі вимагати визнання за ними права власності на неї лише в тому разі, коли наймач звертався з належно оформленою заявою про це до відповідного органу приватизації або власника державного чи громадського (щодо громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи) житлового фонду, однак вона не була розглянута в установленний строк або в її задоволенні було незаконно відмовлено при наявності підстав і відсутності заборон для передачі квартири у власність наймачеві.

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ у своєму Листі від 16.05.2013 №24–753/0/4–13 «Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування» зазначив: якщо за життя спадкодавець не набув права власності на житловий будинок, земельну ділянку, то спадкоємець також не набуває права власності у порядку спадкування. До спадкоємця переходять лише визначені майнові права, які належали спадкодавцеві на час відкриття спадщини. Для набуття права власності у встановленому законодавством порядку спадкоємець повинен здійснити дії, які необхідні для набуття права власності на визначене нерухоме майно, зокрема на житловий будинок, іншу споруду (п. 3.4.).

Зазначене впливає зі змісту ст. 1218 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), в якій зазначено, що до складу спадщини входять

усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини (стаття 1218 ЦК України). На нашу думку, правильніше говорити, що право вимагати визнання права власності в порядку спадкування виникає у спадкоємців, а не переходить до них, тому роз'яснення Верховного Суду України є більш точним.

Право на приватизацію квартири, мають особи, які постійно проживають у цій квартирі. Для здійснення цього права особа повинна звернутись до відповідного органу приватизації з належно оформленою заявою, яка підлягає розгляду вказаним органом у строк, передбачений чинним законодавством. У тому разі, коли громадянин, який висловив волю на приватизацію займаної ним квартири, помер до прийняття компетентним органом рішення про приватизацію, але після збігу встановленого ч. 3 ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» строку, у спадкоємців виникає право вимагати визнання за ними права власності на таку квартиру в порядку спадкування. Верховний Суд України притримується аналогічної правової позиції, яка викладена в Постанові від 11.12.2013 у справі за позовом Особа\_10 до Павлівської сільської ради Радехівського району Львівської області, Особа\_11 про скасування рішення ради, визнання недійсним та скасування ордера, визнання права на приватизацію квартири в порядку спадкування. Дана постанова носить обов'язковий характер.

Отже, квартиру можна вважати приватизованою і включати відповідні права на неї до складу спадщини, тільки у випадку, якщо рішення про передачу житла у власність не прийнято, але місячний строк, встановлений для його прийняття сплив.