

Позиція щодо застосування положення ст. 2 п 1а Закону від 24 червня 1994 р. Про право власності на приміщення для відокремлення житлових приміщень у будинках, побудованих перед днем входу в життя положення

11 вересня 2017 року набрав чинності Закон від 20 липня 2017 року про Державний Запас Нерухомості, згідно з яким у ст. 2 Закону від 24 червня 1994 р. Про право власності на приміщення було внесено зміни, додавши п. 1а, який звучить так: *"Встановлення відокремленої власності самостійного житла відбувається відповідно до положень місцевого плану просторового розвитку або змісту рішення про умови забудови та облаштування території та відповідно до дозволу на будову чи поданим ефективним зголошенням, та відповідно до дозволу на використання. Окрема нерухомість у однородинному житловому будинку може складатися щонайменше з двох незалежних житлових приміщень".* *Перехідне положення, що міститься в ст. 137 розділ 1 Закону про КЗН, згідно з яким "щодо питань, розпочатих та незавершених до дати набрання чинності Законом, застосовуються діючі положення".*

Підставою для внесення зазначеної зміни стало виявлення правової прогалини в положеннях про розділення житлових приміщень, що призводить до виникнення житлових будинків, які не відповідають місцевому плану, рішенням щодо будівельних умов або дозволів на будівництво та дозволу на використання. Відповідно до положень ст. 2 Закону про право власності на приміщення до внесення змін, староста при видачі довідки про незалежність житлових приміщень перевіряв лише технічні властивості приміщень (наприклад, розділення постійними стінами), не визначаючи, чи відокремлення приміщень відповідає актам, чи рішенням, які стосуються будинку, прийнятим на етапі планування і будівництва. Це призвело до відокремлення житлових приміщень у будинках, зреалізованих як службові будинки, або до відокремлення багатьох житлових приміщень у будинках, зреалізованих як однородинні (тобто у будинках, які за визначенням складаються з максимум двох житлових приміщень).

Ухвала адміністративних судів протягом багатьох років підтверджувала, що староста не пов'язаний з місцевим планом чи рішенням щодо забудови будівлі, а також з дозволом на будівництво (хоча він був органом, який надає цей дозвіл). Прикладом такої ухвали є рішення управління провінційного адміністративного суду у Кракові, який 31 січня 2014 року у справі II SA / Kr 1524/13 вказав, що "Орган, що видає довідку про самостійність приміщення, не має компетенції перевіряти, чи крім критеріїв, зазначених у ст. 2 п 2 Закону. інвестиція відповідає положенням місцевого плану". Ця юриспруденція призвела до лазівки в правовій системі, що дозволило обійти положення про територіальне планування та будівельні норми та розділення житлових приміщень, що є необхідною умовою їх продажу, таким чином, що суперечить призначенню нерухомості. Соціальним наслідком цього розриву стало загострення соціальних конфліктів, головним чином у зв'язку з появою в районах тихих житлових будинків, непропорційних до забудови багатосімейних інвестицій, які підвищують інтенсивність використання території навіть у транспортному вимірі (місця для паркування немає). З точки зору безпеки використання об'єкта, «перетворення» однородинних будинків на багатородинні будинки призвело до ситуації, коли вони не відповідали технічним нормам даного типу забудови, спричиняючи небезпеку для їх користувачів, пов'язану, наприклад, з недостатньою пожежною інфраструктурою.

В останні роки в цій справі відбулася поступова зміна судової практики, наприклад, провінційний адміністративний суд у Варшаві у своєму рішенні від 26 жовтня 2015 року у справі VII SA / Wa 854/15 вказував, що "міркування щодо узгодженості правової системи вимагають, щоб при застосуванні положень брати бід увагу Закон про власність приміщення, що стосується відокремлення приміщень в однородинному будинку, вищезазначене законодавче визначення такого будинку », - тому він вирішив не розділяти більше двох житлових приміщень в однородинному житловому будинку.

Предметна розбіжність у винесенні рішення була приводом заключення в законі про Державний Запас Нерухомості положень, які пов'язують старосту з актами просторового планування та рішеннями про будівництво під час відокремлення житла. Вже після набрання чинності Законом Вищий адміністративний суд у своєму рішенні від 26 вересня 2017 року у справі II ОСК 92/16 підтвердив законність другої з вищезгаданих ліній судової практики, яка наказує старості враховувати висновки місцевого плану, рішення щодо умов забудови та рішення щодо будівництва у процесі визначення незалежності житла.

Це означає, що проблема визначення основи планування або будівництва будівель, які використовуються протягом декількох десятиліть, передуючи видачі свідоцтва про самостійність житлового приміщення, існувала і до набрання чинності Закону про Державний Запас Нерухомості, який лише підтвердив один із рядків рішень адміністративного суду в цій сфері.

Висновок зазначених змін до Закону про Державний Запас Нерухомості був спрямований на посилення захисту прав покупців квартир, зокрема орендаря, який орендує квартиру у оператора житла, за стандартною орендною платою, оскільки безконтрольне відокремлення наступних житлових приміщень у будівлі може негативно вплинути на умови оренди, а також на функціонування всієї інвестиції. З огляду на визнання, що відокремлення житлового приміщення має відбуватися відповідно до положень актів чи рішень, виданих на етапі просторового планування (місцевий план, рішення щодо забудови та умов облаштування

території) та будівництва (дозвіл на будівництво, дозвіл на використання приміщення, зголошення про будівництво або зміна використання) актуальною є проблема допустимості та умов поділу приміщень за відсутності зазначених рішень в архівах органу влади або власника нерухомості. Це означає фактично невизначений правовий та планувальний стан будівлі, що унеможлиблює проведення подальших адміністративних дій проти нього (а це включає акт відокремлення житла).

У цьому випадку набуває вирішального значення визначення, чи відокремлення помешкання є зміною способу забудови території (за змістом положень про просторове планування та облаштування) або зміною використання будівлі чи її частини (у значенні Закону про будівництво). Якщо так, то особа, яка подає заяву про поділ житла, зобов'язана отримати:

- 1) у разі зміни способу використання- рішення про умови забудови, якщо не діє місцевий план;
- 2) у разі зміни використання будинку чи його частини - принаймні мовчазної згоди на зголошення про зміну використання (та у випадку, коли зміна пов'язана з виконанням робіт - дозвіл на будівництво або мовчазна згода на зголошення про будівництво).

Слід зазначити, що поділ житла складатиме:

- 1) зміну способу забудови території - зокрема, якщо в результаті нежитлової будівлі або будівлі з невизначеним правовим та планувальним статусом створюється житло або якщо воно являє собою поділ 3 житлових приміщень у будинку, правовий та плановий статус якого визначено як однородинний будинок;
- 2) зміну використання об'єкта будівлі або його частини - якщо вона відповідає умовам, визначеним ст. 71 розділ 1 Закону про будівництво, тобто якщо становить зайняття або відмову від будівлі, або частини її діяльності, що змінює умови: пожежної безпеки, безпеки від повені, роботи, здоров'я, гігієни та санітарії, охорони навколишнього середовища і розміру або системи навантажень.

Підводячи підсумок, слід зазначити, що діючі правові норми дозволяють відокремити самостійне житлове приміщення в будинку з невизначеним правовим та планувальним статусом, однак для цього потрібно підтвердити можливість такого поділу шляхом отримання відповідних рішень. Поділ житла - це не лише технічна діяльність, він суттєво впливає на планування та будівельні умови використання будівлі - тому він повинен підлягати громадському контролю. На сьогоднішній день досвід застосування положень про незалежність приміщень, включаючи описані вище проблеми, пов'язані з неконтрольованим поділом, підтверджує необхідність посилення цього контролю. Суб'єктом, відповідальним за видачу юридичної довідки, є староста - нові нормативні акти не перекладали в цій сфері відповідальності на нотаріусів.

Крім того, слід зазначити, що Закон про Державний Запас Нерухомості не передбачав виданих довідок наслідком втрати сили, тому вони можуть бути використані в торгівлі як основа для угоди. Чинні положення Закону про право власності на приміщення також не передбачають тимчасового характеру посвідчення.

Положення ст. 137 Закону про Державний Запас Нерухомості, із зазначенням того, що до питань, розпочатих та не закінчених до дати набрання чинності Законом, застосовуються діючі положення, слід посилатися на питання щодо видачі довідок про самостійність приміщення - тому заявки на видачу довідок подаються до дати набрання чинності життя закону, розглядається відповідно до попереднього правового статусу.