

1. Що робити коли немає правовстановлюючих документів на об'єкт приватизації?

Оформити такі документи. Закон України "Про приватизацію державного і комунального майна" та нормативно правові акти вимагають відповідні правовстановлюючі документи на об'єкт для його приватизації, шляхом продажу на аукціоні, а тому документи мають бути підготовлені та належно оформлені.

Для цього, треба подати письмову заяву до відповідного органу, що видавав документ це може бути Державний земельний кадастр, державний реєстратор, нотаріус, БТІ, ЦНАП, або органу місцевого самоврядування.

У разі відсутності можливості отримати документи, у вищезазначених органах то питання може вирішитись в судовому порядку. В залежності від того, з якої причини відсутні правоустановчі документи, визначається майбутній алгоритм дій в судовому порядку. Зокрема, заявами, що подаються до суду можуть бути: заяви про визнання права власності на майно, заяви про встановлення юридичного факту, заяви про усунення перешкод у здійсненні права власності шляхом витребування правовстановлюючих документів на майно.

Також зі змісту ст. 392 Цивільного кодексу України вбачається, що власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

2. Як продати відумерлу спадщину або майно без правовстановлюючих документів?

Майно має продаватися за наявності правовстановлюючих документів, а відумерла спадщина продається після її оформлення за місцевою радою. Треба виконувати дії із відновлення правовстановлюючих документів. Законом чітко встановлені механізми набуття у власність громади відумерлої спадщини.

Так, відумерлість спадщини регулюється ст. 1277 Цивільного кодексу України, якою передбачено, що у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття **орган місцевого самоврядування** за місцем відкриття спадщини, а якщо до складу спадщини входить нерухоме майно - за його місцезнаходженням, **зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою.**

Заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини.

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини, а нерухоме майно - за його місцезнаходженням.

Спадщина, не прийнята спадкоємцями, охороняється до визнання її відумерлою відповідно до статті 1283 цього Кодексу.

При цьому у разі смерті забудовника до завершення законного будівництва його права та обов'язки як забудовника входять до складу спадщини (абзац перший пункту 8 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 30.05.2008 № 7 "Про судову практику у справах про спадкування").

У розумінні частина першої статті 190 Цивільного кодексу України права та обов'язки спадкодавця як забудовника незавершеного будівництва є майновими та включаються до майна:

- право власності на будівельні матеріали та обладнання, використані в будівництві;
- право завершити будівництво на підставі документів, раніше виданих спадкоємцю тощо.

3. Процес відчуження відумерлої спадщини, яка перебуває в іпотечі?

Територіальна громада разом з майном отримує і боргові зобов'язання попереднього власника. На таке майно може бути звернене стягнення.

Ч.4 ст. 1277 ЦК встановлено, що територіальна громада, яка стала власником відумерлого майна, **зобов'язана задовольнити вимоги кредиторів спадкодавця**, що заявлені відповідно до статті 1231 цього Кодексу. Якщо власниками відумерлого майна стали декілька територіальних громад, вимоги кредиторів спадкодавця задовольняються територіальними громадами пропорційно до вартості відумерлого майна, набутого у власність кожною з них.

ЗУ “Про іпотеку” встановлено, що у разі переходу права власності або спеціального майнового права на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, **у тому числі в порядку спадкування** чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості навіть у випадку, якщо до відома набувача не доведена інформація про обтяження об'єкта іпотекою.

Ст.23 ЗУ “Про іпотеку” встановлено, що у разі переходу права власності (права господарського відання, спеціального майнового права) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, **у тому числі в порядку спадкування** чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна навіть у випадку, якщо до відома набувача не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Особа, до якої перейшло право власності (право господарського відання, спеціальне майнове право) на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця і має всі його права та несе всі його обов'язки за іпотечним договором в обсязі та на умовах, що існували до набуття такою особою права власності на предмет іпотеки.

Якщо право власності (спеціальне майнове право) на предмет іпотеки переходить до спадкоємця фізичної особи - іпотекодавця, такий спадкоємець не несе відповідальності перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником відповідає за задоволення вимоги іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки.

У разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом. (ч.1 ст.33 ЗУ “Про іпотеку”).

Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя (ч4 ст.33 ЗУ “Про іпотеку”).

Тобто, в ідеалі територіальна громада як новий власник майна, набутого як відумерла спадщина, мають задовольнити вимоги кредиторів, які заявлятимуть звернення стягнення на таке майно.

Однак на практиці територіальна громада, не вчиняє дій щодо оформлення відумерлої спадщини, якщо боргові зобов'язання перевищують спадкову масу.

4. Що робити коли балансова вартість дорівнює нулю, а на оцінку немає коштів?

ЗУ “Про приватизацію державного і комунального майна” чітко встановлено, що Порядок приватизації державного і комунального майна передбачає: проведення інвентаризації та оцінки відповідно до законодавства.

Водночас абзацом 13 пункту 7⁴ розділу Розділ V ПП ЗУ “Про приватизацію” встановлено, що тимчасово, на період дії правового режиму воєнного стану стартова ціна об’єкта приватизації визначається аукціонною комісією на рівні балансової вартості об’єкта (активів об’єкта) приватизації. У разі відсутності балансової вартості окремих складових об’єкта (активів об’єкта) приватизації або якщо балансова вартість окремих складових об’єкта (активів об’єкта) приватизації дорівнює нулю, стартова ціна такого об’єкта приватизації встановлюється аукціонною комісією на рівні балансової вартості решти складових об’єкта (активів об’єкта) приватизації. У разі наявності на дату визначення аукціонною комісією стартової ціни об’єкта приватизації дійсного висновку про вартість об’єкта приватизації, визначену відповідно до Методики оцінки майна, що затверджується Кабінетом Міністрів України, стартова ціна такого об’єкта приватизації встановлюється аукціонною комісією на рівні вартості, визначеної таким висновком. **У разі відсутності балансової вартості об’єкта (всіх активів об’єкта) приватизації або якщо балансова вартість об’єкта (всіх активів об’єкта) приватизації дорівнює нулю та у разі відсутності дійсного висновку про вартість об’єкта приватизації, визначену відповідно до Методики оцінки майна, що затверджується Кабінетом Міністрів України, стартова ціна такого об’єкта приватизації встановлюється аукціонною комісією в розмірі 1 гривня.** Якщо об’єктом приватизації є акції (частки), стартова ціна об’єкта приватизації встановлюється у розмірі, який є більшим: на рівні номінальної вартості пакета акцій (часток); на рівні балансової вартості майна суб’єкта господарювання, пропорційно до розміру пакета акцій (частки) у статутному капіталі, який є об’єктом приватизації

5. Продаж пам’ятки архітектури місцевого значення, яка перебуває в аварійному стані?

Відповідно до абзацу першого ч. 1 ст. 18 ЗУ “Про охорону культурної спадщини” **Об’єкти культурної спадщини, що є пам’ятками (за винятком пам’яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України) можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини.**

До повноважень органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим, органів охорони культурної спадщини обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій відповідно до їхньої компетенції належить **погодження відчуження або передачі пам’яток місцевого значення їхніми власниками чи уповноваженими ними органами іншим особам у володіння, користування або управління (п.16 ч.1 ст. 6 ЗУ “Про охорону”).**

Згідно з п.10 ч.2 ст. 6 ЗУ “Про охорону” до повноважень **районних державних адміністрацій, виконавчого органу сільської, селищної, міської ради** відповідно до їх компетенції у сфері охорони культурної спадщини належить **надання висновків щодо відчуження або передачі пам’яток місцевого значення їх власниками чи уповноваженими ними органами іншим особам у володіння, користування або управління.**

У органів місцевого самоврядування має бути щось на кшталт “Положення про Управління охорони культурної спадщини”, яким мають регулюватися такі питання.

6. Якими постановами (чи іншими документами) користуватися щодо віднесення територій адміністративно-територіально наближених до зони бойових дій, в цілях приватизації. Так, територія Лозівського району наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України 22 грудня 2022 року № 309 (із змінами) віднесена до зони можливих бойових дій. Чи можна здійснювати приватизацію комунального майна, якщо відсутня постанова КМУ, якою затверджений перелік територій, на яких знаходяться об'єкти, та діє тимчасово заборона приватизації.

Перехідними положеннями ЗУ “Про приватизацію державного та комунального майна встановлено, що тимчасово, на період дії правового режиму воєнного стану не проводиться приватизація об'єктів, розташованих на територіях адміністративно-територіальних одиниць у зоні бойових дій або наближених до зони бойових дій, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України.

Водночас, Постановою КМУ від 6 грудня 2022 р. № 1364 “Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією” встановлено, що перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією (далі - перелік), затверджується Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій за формою згідно з додатком за погодженням з Міністерством оборони з урахуванням пропозицій відповідних обласних, Київської міської військових адміністрацій.

Тому наказ Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України 22 грудня 2022 року № 309 має застосовуватися.