



ВИЩИЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНИЙ СУД УКРАЇНИ З РОЗГЛЯДУ ЦИВІЛЬНИХ І КРИМІНАЛЬНИХ СПРАВ

вул. П. Орлика, 4-а, м. Київ, 01043

**Головам апеляційних судів областей,
міст Києва та Севастополя,
Апеляційного суду Автономної
Республіки Крим**

Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ проведено узагальнення судової практики розгляду судами спорів, що виникають із договору найму жилого приміщення (статті 61 – 71 Житлового кодексу України; далі – ЖК України).

В узагальненні висвітлено спірні питання застосування норм ЖК України при вирішенні зазначеної категорії справ та надано відповідні роз'яснення.

У зв'язку з наведеним витяг із узагальнення направляємо для використання у практичній діяльності судів.

Додаток: на 10 арк.

Заступник Голови

М.П. Пшонка

Витяг

Із узагальнення практики розгляду судами окремих категорій спорів, що виникають із договору найму жилого приміщення (статті 61 – 71 Житлового кодексу України)

Вступ

Серед основних прав і свобод людини і громадянина Конституція України проголошує право на житло. Тобто право на житло – це одне із найважливіших соціально-економічних прав громадян України, оскільки воно стосується основ життя людини.

Відповідно до ст. 25 Загальної декларації прав людини « Кожна людина має право на такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд і необхідне соціальне обслуговування, що є необхідним для підтримки здоров'я й добробуту її самої та її родини ».

Невід'ємне право кожної людини на житло закріплено і в інших міжнародно-правових документах про права людини, у тому числі в Міжнародному пакті про економічні, соціальні й культурні права від 16 грудня 1966 року (ст. 10). При цьому, як вбачається із п. 1 ст. 12 Міжнародного пакту про цивільні і політичні права від 16 грудня 1966 року, право на житло має реалізовуватися за умови вільного вибору людиною місця проживання.

Повага до права людини на житло закріплена також у ст. 8 Європейської Конвенції з прав людини і основоположних свобод.

У разі порушення цих прав передбачено право на судовий захист. Ніхто не може примусово бути позбавлений житла, безпідставно виселений із нього або визнаний таким, що втратив право користування жилим приміщенням.

Аналіз статистичних даних

Згідно зі статистичними даними Державної судової адміністрації України у 2010 році у провадженні місцевих судів перебувало 112 126 цивільних справ щодо спорів, які виникають із житлових правовідносин, що на 15,21 % менше ніж у 2009 році.

Таке зменшення кількості справ зазначеної категорії пояснюється, перш за все, тим, що відповідно до змін, внесених до Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК України), зокрема до ст. 96, Законом України № 2453-VI від 07 липня 2010 року, в порядку наказного провадження можуть бути розглянуті вимоги про стягнення заборгованості за оплату житлово-комунальних послуг.

Закінчено провадження у 94 956 справах або у 84,69 % (у 2009 році – 73,27 %) від кількості тих, які перебували на розгляді судів, що на 11,42 % більше ніж у 2009 році. Із ухваленням рішення розглянуто 70 954 справи або 74,72 % (у 2009 році – 74,06 %) від кількості справ, провадження в яких закінчено. Вимоги задоволено у 62 955 справах, що на 2,01 % менше ніж у 2009 році, їх частка серед числа справ, розглянутих з ухваленням рішення, становить

88,73 % (у 2009 році – 89,53 %). Суди закрили провадження у 5983 справах, що на 13,37 % менше ніж у 2009 році. Без розгляду залишено 17 803 заяви, що порівняно з 2009 році на 0,07 % менше.

Підсудність справ

До спорів, що стосуються зміни договору найму, застосовується загальна підсудність, визначена ст. 109 ЦПК України.

Разом із тим під час розгляду судами спорів про визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням, або про визнання за особою права користування жилим приміщенням застосовувалась виключна підсудність, передбачена ст. 114 ЦПК України, – позов, який виник з приводу нерухомого майна, пред'являється за місцезнаходженням майна, або його основної частини.

При вирішенні питання про підсудність справ цієї категорії траплялися випадки порушення норм ЦПК України.

Так, ухвалою Апостолівського районного суду Дніпропетровської області від 10 березня 2010 року позовну заяву Кравченко Л.В. до Лободи О.В. про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, повернуто для звернення до належного суду.

Своє рішення суд мотивував тим, що відповідач фактично проживає у Херсонській області, а не в м. Апостоловому Дніпропетровської області.

Проте, як було встановлено при проведенні узагальнення, суд не звернув уваги на те, що у позовній заяві ставиться питання про визнання Лободи О.В. таким, що втратив право на користування жилим приміщенням, яке знаходиться в м. Апостоловому, де відповідач зареєстрований.

Слід зазначити, що вказана ухвала не була оскаржена в апеляційному порядку, проте при вирішенні питання суд не врахував того, що вона суперечить вимогам цивільного процесуального закону.

Договір найму жилого приміщення

Необхідно зазначити, що умови укладення, зміни та розірвання договору найму житла, що належить до приватного житлового фонду, визначаються Цивільним кодексом України (далі – ЦК України), а особливості укладення договору найму житла, що належить до державного або комунального житлових фондів – Житловим кодексом України (далі – ЖК України).

Договір найму – це договір, відповідно до якого наймодавець зобов'язується надати у безстрокове користування за відповідну плату для проживання жиле приміщення у будинках державного і громадського житлових фондів.

Порівняно з договором найму договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду містить цілий ряд відмінностей:

– предметом такого договору може бути тільки жиле приміщення (ст. 63 ЖК України);

– наймачами жилих приміщень можуть виступати лише громадяни, водночас у договорі майнового найму наймачами можуть виступати і юридичні особи;

– порівняно з договором найму будь-якого іншого майна коло прав наймача жилого приміщення значно ширше. Для нього передбачено ряд додаткових прав і юридичних гарантій, що забезпечують стабільне користування житлом, наприклад, право безстрокового користування жилим приміщенням, право на збереження жилого приміщення на час тимчасової відсутності, право обміну жилого приміщення;

– договір найму жилого приміщення може укладатися, як правило, з особою, яка отримала ордер на заняття жилого приміщення, виданий на підставі рішення компетентних органів;

– договір найму жилого приміщення породжує права і обов'язки не тільки для особи, з якою укладено договір, але й для членів її сім'ї, які відповідно до ст. 64 ЖК України користуються нарівні з наймачем усіма правами і несуть усі обов'язки, що випливають із договору найму жилого приміщення.

– договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського фонду є безстроковим.

Проект нового Житлового кодексу передбачає, що договір найму житла – це договір, за яким наймодавець надав наймачеві та членам його сім'ї житло у строкове користування.

Сторонами договору найму є наймодавець, наймач і члени його сім'ї

Наймодавцями жилих приміщень у будинках державного та громадського житлових фондів є орган місцевого самоврядування, який уповноважує житлово-експлуатаційні організації, а у разі їх відсутності – відповідні підприємства, установи, організації надати жиле приміщення у найм.

Наймачами жилих приміщень можуть бути тільки фізичні особи – громадяни України, оскільки головне призначення договору найму – задоволення житлових потреб громадян.

До членів сім'ї наймача належить дружина наймача, їхні діти та батьки. Членами сім'ї може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом із наймачем і ведуть із ним спільне господарство. Якщо такі особи перестали бути членами сім'ї наймача, але продовжують проживати в займаному жилому приміщенні, вони мають такі самі права і обов'язки, як наймач і члени його сім'ї.

Необхідно зазначити, що поняття члена сім'ї, яке застосовується у Сімейному кодексі України, не можна ототожнювати з поняттям члена сім'ї наймача за ЖК України.

Так, якщо дружина проживає окремо, має самостійне право на власне жиле приміщення, вона хоч і залишається членом сім'ї, але не є членом сім'ї наймача. Діти наймача, незалежно від того, є вони неповнолітніми або дорослими, належать до сім'ї наймача, якщо вони проживають разом із ним. Батьки належать до членів сім'ї наймача у зв'язку з родинними стосунками і

спільним проживанням, незалежно від того, чи перебувають вони на його утриманні.

Можуть бути визнані членами сім'ї наймача інші особи, які постійно проживають із наймачем і ведуть із ним спільне господарство. До таких осіб, як правило, належать родичі та особи, які перебувають із наймачем у родинних стосунках (фактичне подружжя, особи, шлюб з якими визнано недійсним, опікуни, піклувальники, утриманці).

Але слід враховувати, що спільне проживання і ведення спільного господарства не завжди свідчать про наявність єдиної сім'ї, зокрема, зазначені у другій групі особи можуть бути визнані членами сім'ї наймача з урахуванням конкретних обставин, якщо вони ведуть спільне господарство (загальні витрати), надають взаємну допомогу, а також інші обставини, які свідчать про наявність родинних стосунків.

Так, рішенням Ленінського районного суду від 07 вересня 2010 року задоволено позовні вимоги Живицької Г.Г. до Тузлукова В.А., треті особи: КЖКЕП Дніпропетровська та ВГРФО Ленінського РВ ДМУ УМВС, про визнання права користування житловим приміщенням.

Своє рішення суд мотивував тим, що позивачка постійно проживає в спірній квартирі як член сім'ї основного квартиронаймача – відповідача у справі (з 2001 року), веде спільне з ним господарство, бере спільну участь в оплаті комунальних витрат.

Рішенням Апеляційного суду Дніпропетровської області від 02 грудня 2010 року вказане рішення скасовано, оскільки судом першої інстанції не враховано, що позивачка зберігає за собою право користування іншим жилим приміщенням (справа № 22ц-13650/10).

За змістом ст. 65 ЖК України за особою, яка проживає у наймача жилого приміщення як член його сім'ї, не може бути визнано право користування цим приміщенням, якщо вона зберігає постійне місце проживання у приватизованому нею жилому приміщенні.

Право членів сім'ї на жиле приміщення виникає не у зв'язку з реєстрацією, а за наявності відповідних обставин.

Виходячи із положень Конституції про гарантування громадянам свободи пересування і вільного вибору місця проживання, сама по собі наявність чи відсутність реєстрації не може бути підставою як для визнання права користування жилим приміщенням за особою, яка вселилася до наймача, так і для відмови в цьому.

Стаття 63 ЖК України передбачає вичерпний перелік предметів договору житлового найму

Предметом договору найму житла є жиле приміщення, призначене для проживання в ньому та впорядковане до умов конкретного населеного пункту, яке відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам.

Не можуть бути предметом самостійного договору найму: жиле приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше встановленого для надання одній особі; частина кімнати або кімната, поєднана з іншою

кімнатою спільним входом, а також підсобні приміщення – кухня, коридор, комора тощо, які перебувають у загальному користуванні із наймачами інших кімнат цієї ж квартири.

У провадженні Суворівського районного суду м. Херсона перебувала цивільна справа за позовом Миронюк Л.І. до Миронюк В.М., Миронюк Т.М., Миронюк Д.В., треті особи – виконком Херсонської міської ради, КП «Таврійський ЖЕД-4», про зміну умов договору, де позивачка просила змінити договір найму, зобов'язати відповідача укласти з нею окремий договір і відкрити особовий рахунок на кімнату площею 14,5 кв.м.

За результатами розгляду справи суд відмовив у задоволенні позову. мотивувавши своє рішення тим, що у випадку укладення із позивачкою окремого договору найму на зазначену кімнату у користуванні решти мешканців, чотирьох осіб, залишиться кімната площею 13,9 кв.м, яка за своїми санітарними і технічними умовами не може бути предметом окремого договору найму відповідно до вимог ст. 63 ЖК України.

Якщо в квартиру, призначену для заселення однією сім'єю, виявили бажання заселитися двоє або кілька сторонніх одиноких осіб, саме по собі призначення квартири не може бути підставою для того, щоб ізольовані жилі приміщення в ній не були предметом самостійного договору. Разом із тим жила приміщення із суміжними кімнатами не може бути предметом кількох договорів найму навіть за наявності згоди на це бажаючих вселитися в нього громадян.

Обставини, що можуть бути причиною необхідності змінити наймачем договору найму в ЖК України не визначені

Практика свідчить, що такими обставинами можуть бути розлучення подружжя, створення повнолітніми дітьми окремих сімей, припинення спільного проживання тощо. Крім того, тягне за собою зміну договору найму обмін жилого приміщення.

Договір найму може бути змінений тільки за згодою наймача, членів його сім'ї і наймодавця, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством України.

При вирішенні питання про зміну договору найму жилого приміщення суд повинен з'ясувати, чи можливо з урахуванням санітарних і технічних умов укласти два договори найму, чи не призведе зміна договору найму до штучного погіршення житлових умов і чи не спричинить необхідності взяття громадянина на облік, як такого, що потребує поліпшення житлових умов.

Рішенням Ківерцівського районного суду Волинської області від 02 серпня 2010 року у справі № 22ц-3670/10 за позовом Гордієнка М.Л. до Озюка Ю.В. про визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням, та за зустрічним позовом Озюка Ю.В. до Гордієнка М.Л., Ківерцівської міської ради, третя особа Ківерський ВУЖКГ, про вселення у квартиру, усунення перешкод у користуванні жилим приміщенням та зміну договору найму житлового приміщення позовні вимоги частково задоволено.

Рішенням суду зобов'язано Ківерцівську міську раду укласти із Гордієнком М.Л. окремий договір найму на жилі кімнати площею 11,8 м² (за планом 8.2), 11 м² (за планом 8.3) у квартирі по вул. Некрасова, 8, у м. Ківерці, а за Озюком Ю.В. – на окремі жилі кімнати площею 17,2 м² (за планом 8.6) та 11,8 м² (за планом 8,5) у квартирі № 8. Санвузол та коридор залишено у спільному користуванні.

Задовольняючи цю позовну вимогу, суд виходив із того, що спірна квартира складається із чотирьох ізольованих кімнат загальною площею 74,6 м² та житловою площею 51,8 м², а тому може використовуватися для проживання двох сімей і укладення двох договорів найму.

Рішенням Апеляційного суду Волинської області від 28 вересня 2010 року рішення суду першої інстанції залишено без змін.

Спори щодо визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням

Виселення як наслідок може наставати відповідно до вимог ЖК України у випадку тимчасової відсутності наймача або членів його сім'ї. За загальним правилом право користування жилим приміщенням зберігається за такими особами протягом 6 місяців. Це правило стосується осіб, які проживають у будинках державного і громадського фонду.

Відповідно до ч. 2 ст. 107 ЖК України, якщо із жилого приміщення вибуває не вся сім'я, то договір найму цього приміщення не розривається, а член сім'ї, який вибув, втрачає право користування останнім з дня вибуття. Відповідно до п. 10 постанови Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1985 року № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами ЖК України» у справах про визнання наймача або члена його сім'ї таким, що втратив право користування жилим приміщенням (ст. 71 ЖК України), необхідно з'ясувати причини відсутності відповідача понад встановлені строки. У разі визнання таких причин поважними суд може продовжити вказаний строк.

Про визнання осіб такими, які втратили право користування жилими приміщеннями

Ухвалою Апеляційного суду Автономної Республіки Крим від 27 жовтня 2010 року скасовано рішення Ленінського районного суду АР Крим від 02 вересня 2010 року в справі за позовом Державного підприємства «Ленінське лісове господарство» до Ч., П., Ш., третя особа – Сектор громадянства, імміграції і реєстрації фізичних осіб Ленінського РВ ГУ МВС України в АР Крим, про визнання осіб такими, що втратили право користування жилими приміщеннями, усунення перешкод у користуванні майном шляхом виселення та скасування реєстрації, про визнання причин непроживання відповідача Ч. у жилому приміщенні поважними.

Вбачається з матеріалів справи, Ч. із 29 листопада 2007 року оголошено у розшук за скоєння злочинів (а.с. 43) за інформацією прокуратури Ленінського району АР Крим. Такої причини відсутності особи за місцем проживання у переліку поважних причин, визначених ч. 3 ст. 71 ЖК України, не передбачено,

а тому, відсутні підстави для зберігання за Ч. спірного жилого приміщення понад встановлений законом шестимісячний строк.

Предмет доказування та докази, якими обґрунтовується позов

Предметом доказування у справах про визнання права користування жилим приміщенням та у справах про зміну або розірвання договору найму жилих приміщень є:

- укладення наймачем договору найму жилого приміщення;
- вселення позивача в спірне жилає приміщення у встановленому порядку і фактичне проживання в ньому;
- коло осіб, які володіють самостійним правом користування спірним жилим приміщенням на момент вселення, їх згода на вселення;
- умови та порядок вселення позивача і користування ним спірним жилим приміщенням.

Предметом доказування у справах про визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням є:

- укладення договору найму жилого приміщення;
- відповідно до ст. 57 ЦПК України доказами є будь-які фактичні дані, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутність обставин, що обґрунтовують вимоги і заперечення сторін, та інших обставин, що мають значення для вирішення справи. Ці дані встановлюються на підставі пояснень сторін, третіх осіб, їхніх представників, допитаних у судовому засіданні як свідків, письмових доказів, речових доказів, висновків експертів.

Однак деякі суди не повністю з'ясували відповідні обставини, ухвалювали рішення і задовольняли позови за відсутності необхідних доказів.

Так, у провадженні Коростенського міськрайонного суду Житомирської області перебувала цивільна справа за позовом Башинської Л.С. до Коростенського ВЖРЕП-2 про визнання права користування жилим приміщенням.

Зазначений позов судом задоволено, однак залишається невідомим, з урахуванням яких доказів було ухвалено таке рішення, оскільки в матеріалах справи відсутні відомості про місце реєстрації позивачів, про статус спірної квартири, про наявність проживаючих та зареєстрованих у ній осіб. Крім того, справу було розглянуто за відсутності відповідача, оскільки від юриста ВЖРЕП надійшла заява про розгляд справи за його відсутності. Проте суд не звернув уваги, що у справі відсутній документ, який би посвідчував повноваження представника відповідача. Відтак, висновки суду ґрунтуються виключно на поясненнях позивача.

Так, під час розгляду Соснівським районним судом м. Черкаси від 21 квітня 2010 року у справі за позовом Е. до В., Д., О., третя особа – ДП «Черкаське лісомисливське господарство» про визнання осіб такими, що втратили право

користування житловим приміщенням, дійшов висновку, що відповідачі – В. та Д. підлягають визнанню такими, що втратили право користування цим житлом, оскільки протягом тривалого часу не користувалися спірним житлом без поважних на те причин.

Проте, з такими висновками суду першої інстанції не можна погодитися.

Як вбачається із матеріалів справи, тимчасова відсутність відповідачів – В., Д. та неповнолітнього О., у квартирі була зумовлена рядом причин об'єктивного та суб'єктивного характеру – неналежною поведінкою самого позивача Е., що потягнуло за собою розірвання шлюбу між сторонами, тяжким матеріальним станом відповідачки В., на утриманні якої знаходилося двоє дітей, ухилення позивача Е. від належного виконання своїх батьківських обов'язків стосовно дітей, у тому числі щодо їх виховання та утримання.

Коло осіб, які беруть участь у справі

Розділом I главою 4 ЦПК України визначено коло осіб, які беруть участь у справі.

Відповідно до ст. 26 ЦПК України у справах позовного провадження особами, які беруть участь у справі, є сторони, треті особи, представники сторін та третіх осіб. У справах можуть також брати участь органи та особи, яким законом надано право захищати права, свободи та інтереси інших осіб.

Виходячи з вимог ст. 61 ЖК України житлово-експлуатаційна організація, а у разі її відсутності підприємство, установа, організація як наймодавець можуть бути стороною у спорах, що виникають із договорів найму жилого приміщення. Зокрема, вони вправі пред'являти позови про визнання наймача таким, що втратив право користування жилим приміщенням, розірвання договору найму жилого приміщення і виселення у зв'язку із систематичним порушенням правил співжиття, псуванням і руйнуванням жилих приміщень.

У справах із питань, віднесених до компетенції органів місцевого самоврядування чи місцевої державної адміністрації, або з питань управління житловим фондом, віднесених його власником або уповноваженим ним органом до свого відання, належною стороною має бути відповідний орган чи власник житлового фонду.

У справах, що виникають із договору найму жилого приміщення, в якості позивача виступає власник або балансоутримувач житла, відповідачем виступає наймач житла.

У справах про визнання права користування жилим приміщенням сторонами виступають позивач – наймодавець житла, один із наймачів житла, відповідач – особа, яка втратила право користування жилим приміщенням.

У справах пов'язаних із приватизацією житлових приміщень, позивачем може виступати особа, яка виявила бажання приватизувати займану нею і членами її сім'ї на умовах найму квартиру, а відповідачем – орган приватизації (уповноважений орган, створений місцевою державною виконавчою владою, державне підприємство, організації, установи, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться житловий фонд).

Вивчення справ, що стосуються договору найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду, засвідчило, що особи, які зверталися до суду із позовами, не завжди вірно визначали коло осіб, які повинні брати участь у справі.

Так, Черняхівським районним судом Житомирської області було задоволено позов Михалевич Н.І. до Рабощук Г.В., Черніна Д.В., Рабощук М.Л., третя особа Черняхівська селищна рада, про визнання осіб такими, що втратили право користування жилим приміщенням. При цьому суд не звернув уваги на ту обставину, що право на звернення з таким позовом мають особи, яким належить право постійного користування цим жилим приміщенням (наймач, члени сім'ї наймача), в тому числі і ті з них, які зберігають це право як тимчасово відсутні. Також позивачем може бути наймодавець.

Позивачка Михалевич Н.І. не має жодного стосунку до спірної квартири, вона перебуває на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов (рішення скасовано апеляційною інстанцією у зв'язку з тим, що судом першої інстанції не враховано вимоги ст. 61 ЖК України щодо кола осіб, яким надано право звернення до суду з таким позовом).

Не є поодинокими рішення, в яких суди, задовольняючи позов, покладали певні обов'язки на третіх осіб, і у тому числі щодо вчинення відповідних дій.

Богунський районний суд м. Житомира, задовольняючи позов Козюн П.Ф. до Козюн Л.М., ОСББ «Теплий стан» про зміну договору найму жилого приміщення, укладення окремого договору найму, розподіл та відкриття окремих особових рахунків, зобов'язав ОСББ укласти із позивачем окремих договір найму, розділити особові рахунки, відкрити на ім'я позивача окремих особовий рахунок, незважаючи на те що зазначені вимоги не належать до компетенції ОСББ. Компетентними при вирішенні цих питань є органи, які здійснюють управління житловим фондом. Відповідно до вимог ст. 18 ЖК України управління державним і громадським житловим фондом здійснюється виконавчими комітетами відповідних рад і створеними ними органами управління.

Висновки

Результати проведеного узагальнення свідчать, що недосконалість законодавчого регулювання питань у житлово-комунальній сфері створює значну кількість проблем у практиці судів. З огляду на те, що кількість справ цієї категорії стрімко зростає, а практика розгляду їх судами є суперечливою, така проблема на сьогодні є досить актуальною і потребує термінового реагування.

Вивчення матеріалів узагальнення апеляційних судів областей, міст Києва і Севастополя, Автономної Республіки Крим, цивільних справ, судової практики надало можливість висвітлити певне коло проблемних питань та намітити шляхи щодо їх вирішення.

Так, при розгляді вказаних категорій справ допускались порушення вимог цивільного процесуального законодавства щодо визначення підсудності справ.

Судам слід мати на увазі, що спори, які виникають із договорів найму, зокрема, зміна договору найму, пред'являються відповідно до вимог ч. 1 ст. 109 ЦПК України, якою передбачено, що позови до фізичної особи пред'являються до суду за зареєстрованим у встановленому законом порядку місцем її проживання.

Відносно спорів про визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням, та до спорів щодо стягнення заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг застосовується виключна підсудність, а саме правило ч. 1 ст. 114 ЦПК України, відповідно до якого позови, що виникають з приводу нерухомого майна, пред'являються за місцезнаходженням майна або основної його частини.

Ще одним питанням, на яке слід звернути увагу, є встановлення кола осіб, які беруть участь у розгляді справи. При цьому судам необхідно враховувати, що відносно третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог, не може бути ухвалено рішення, яким на них покладається зобов'язання вчинити певні дії.