

ТЕМА 2. Житловий фонд України як об'єкт житлових правовідносин

План:

1. Юридична класифікація жилих будинків і приміщень
2. Спеціалізований житловий фонд
3. Вимоги, що ставляться до жилих приміщень
4. Зміни у складі житлового фонду

1. Юридична класифікація жилих будинків і приміщень

Для існування специфічних житлових відносин важливо визначити, що основним об'єктом правового регулювання є житло, навколо якого виникає комплекс майнових прав і обов'язків, які належать до сфери правового регулювання. До прийняття Цивільного кодексу 2003 р. у законодавстві України визначення житла не наводилося, хоча термін вживався. Поняття «житло» у законодавстві пов'язувалося з поняттям житлового фонду. «Юридична енциклопедія» дає таке визначення житлового фонду: це жилі будинки та приміщення в інших будинках, призначені для проживання людей.

Право приватної власності на індивідуальний жилий будинок слід відрізнити від права приватної власності на квартиру в багатоквартирному будинку, в якому житло виступає не тільки як об'єкт права власності, права володіння і користування, а й як об'єкт управління та експлуатації. В останньому випадку власнику належить не тільки квартира, а фундамент, дах, сходи та інші частини будинку, які обслуговують квартиру, вони можуть складати спільну власність з державою, або якщо це будинок індивідуальних забудовників — спільну власність учасників будівництва або співвласників багатоквартирного жилого будинку. Тому при використанні житла великого значення набувають спільні рішення співвласників багатоквартирного будинку, незалежно від організаційних форм, в яких здійснюється його утримання.

Жилим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. В Цивільному кодексі окрема увага приділяється саме багатоквартирному жилому будинку як окремому майновому об'єкту, і визначено, що власникам квартири у дво- або багатоквартирному жилому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежилых приміщень, які розташовані у жилому будинку.

Цивільний кодекс України виділяє дво- і багатоквартирні будинки, а також жилі будинки, не зазначаючи кількість квартир у них (ч. 2 ст. 331, статті 351, 357, 379, 380 ЦК України). Звичайно правовий режим дво- і багатоквартирного будинків значно відрізняється від індивідуального жилого будинку садибного типу.

Види жилих будинків відповідно до проектів будівництва можуть бути:

- одноповерхові, мансардні, дво- і триповерхові, окремо споруджені або заблоковані (будинок має кілька квартир з окремими виходами на подвір'я);
- малоповерхові (до 5 поверхів) і багатоповерхові (більше 5 поверхів).

Квартира може бути однокімнатною або багатокімнатною. Як річ квартира може бути подільною і не-подільною, може перебувати у спільній частковій чи спільній сумісній власності. При цьому місця загального користування залишаються у спільній сумісній власності без зміни їх цільового використання. Під іншим жилим приміщенням слід розуміти кімнату, але під ним можна вважати жиле приміщення, у жилому будинку, що побудоване, прибудоване або відокремлене для проживання громадян, має вихід у квартиру. Жилі приміщення не у складі житлового фонду у розумінні житлового права не є житлом (дачі, пересувні конструкції, готелі тощо).

До складу квартири входять і нежилі приміщення — приміщення в жилому будинку, які не належать до житлового фонду, і не можуть бути самостійним об'єктом правових відносин. Фактично квартири з нежилими приміщеннями включають в себе повітряний об'єм, обмежений внутрішніми поверхнями огорожуючих конструкцій. Відповідно до житлового законодавства Республіки Білорусь, жилим будинком визнається будівля, в якій більше половини площі підлоги зайнято жилим приміщеннями.

Стаття 381 ЦК України дає визначення садиби, до якої відноситься земельна ділянка разом із розташованим на ній жилим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

Згідно зі ст. 377 Цивільного кодексу України до особи, яка придбала жилий будинок, переходить право на земельну ділянку, на якій він розміщений, без зміни її цільового призначення. Якщо договором про відчуження жилого будинку розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину, яка зайнята жилим будинком, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для його обслуговування.

Проте садиба не може бути віднесена до житлового фонду, оскільки до її складу входять, крім жилого будинку, земельна ділянка, господарсько-побутові будівлі, наземні та підземні комунікації, багаторічні насадження. Житлом у садибі має визнаватися тільки будинок. Хоча законодавець і розмістив норму ст. 381 ЦК України у гл. 28 ЦК «Право власності на житло» і вказує на те, що садиба визнається житлом, але з таким під-

ходом не можна погодитись, хоча садиба обов'язково пов'язана з наявністю жилого будинку. У цьому випадку норми, які визначають коло житлових прав і обов'язків громадянина, буде поширюватися і на земельну ділянку, господарські будівлі та споруди, насадження. Тому для садиби необхідно встановити спеціальний правовий режим, відмінний від правового режиму, що надається жилу будинку. В юридичній літературі зазначається, що особливістю садиби є її призначення — заняття садівництвом, будівництвом і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд.

Відповідно до ст. 383 Цивільного кодексу України власник жилого будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб. З огляду на різну термінологією Є. О. Мічурін пропонує замінити словосполучення «жилі будинки» та «жилі приміщення» на термін «житло», що сприятиме єдиному вживанню та систематизації термінології у житлових правовідносинах.

Відповідно до ст. 4 ЖК УРСР житловий фонд охоплює всю сукупність жилих будинків і жилих приміщень на всій території України, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання громадян незалежно від форми власності.

Житловий фонд — сукупність усіх видів та категорій житла. За формою власності житловий фонд поділяється на такі види:

1) приватний житловий фонд; 2) державний житловий фонд, який складається з об'єктів житлового фонду, що належать державним підприємствам, установам, організаціям на праві господарського відання або оперативного управління; 3) комунальний житловий фонд, який належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст; 4) жилі будинки, інші жилі приміщення, що перебувають у спільній власності різних суб'єктів приватної, державної, комунальної форм власності.

Жилий будинок — будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання.

Жилі будинки повинні бути придатними і призначеними для проживання людей. Значна кількість будівель можуть бути приміщеннями, придатними для постійного проживання в них. Разом із тим, ці будівлі та приміщення з правової точки зору не належать до житлового фонду, хоча відповідають усім санітарним і технічним умовам. Саме тому в 2003 р. вперше Цивільний кодекс України у статтях 379, 380, 382 у самому широкому сенсі визначає поняття житла. Під житлом фізичної особи розуміється жилий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Жилим будинком визнається тільки будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами (ст. 380 ЦК України). Ізольоване помешкання в жилу будинку є квартирою (ст. 382 ЦК України).

Виходячи із зазначеного індивідуальним жилим будинком повинна визнаватися індивідуально визначена будівля, яка складається із кімнат, а також приміщень допоміжного використання, призначених для задоволення громадянами побутових та інших потреб, пов'язаних із проживанням у такій будівлі. Будинок повинен мати номерний знак і покажчики встановленого зразка. Багатоквартирний жилий будинок — це жилий будинок з двома і більше квартирами. Допоміжні приміщення жилого будинку — це приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку. Нежиле приміщення у багатоквартирному жилу будинку не належить до житлового фонду і може бути самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Квартирою визнається частина багатоквартирного жилого будинку, яка призначена і придатна для постійного у ньому проживання однієї або кількох сімей і має обладнані одну чи кілька кімнат і підсобні приміщення, окремий вихід на сходову площадку, галерею, в коридор або на вулицю. Оскільки Житловим кодексом надано право кожному наймачу приватизувати не тільки квартиру чи будинок, а й частину квартири, то до жилих приміщень належать також ізольована кімната чи кілька кімнат у квартирі. До складу квартири входять підсобні приміщення — приміщення кухні, ванної кімнати чи душової, санвузла, квартирного коридору чи передпокою, вбудованих комірчин чи шаф.

Комунальна квартира — квартира, заселена двома і більше наймачами чи власниками жилих приміщень (кімнат), що спільно використовують місця загального користування та інженерне обладнання в цих місцях.

Кімнатою визнається частина жилого будинку або квартири, призначена для використання як місця безпосереднього в ньому проживання. Кімната — жила приміщення, обмежене стінами від підлоги до стелі, у жилу будинку, структурно відокремленій частині будинку, що побудоване, прибудоване або відокремлене для проживання громадян, має вихід у місця загального користування багатоквартирного чи індивідуального жилого будинку або будівлі.

Жила площа квартири — площа жилих приміщень квартири, в яких згідно з діючими нормами можливе обладнання спальних місць. Загальна площа квартири — площа жилих кімнат (кімнати) і підсобних приміщень квартири з урахуванням площі лоджій, балконів і терас, веранд та холодних комор.

До приватного житлового фонду входять зведені жилі будинки, придані, побудовані, приватизовані квартири (будинки), що належать на праві приватної власності фізичним чи юридичним особам та призначені для задоволення житлових потреб власників і членів їхніх сімей, або для передачі в оренду чи найм іншим особам.

Жилі будинки повинні відповідати архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним, екологічним та іншим нормам і стандартам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання в них громадян.

Наказом Держбуду України від 18 травня 2005 р. № 80 затверджено Державні будівельні норми «Будинки і споруди. Жилі будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005» (чинні від 1 січня 2006 р.), які поширюються на проектування нових і реконструкцію жилих будинків із позначкою рівня підлоги верхнього поверху до 73,5 м (як правило, до 25 поверхів включно при висоті поверху 2,8 м): одноквартирні та багатоквартирні, у тому числі спеціалізовані квартирні жилі будинки для осіб похилого віку і сімей з інвалідами та гуртожитки. Вимоги цих норм є обов'язковими для юридичних і фізичних осіб—суб'єктів підприємницької діяльності на території України незалежно від форм власності та відомчої приналежності.

Ці питання необхідно вирішувати в кожному окремому випадку, особливо це стосується дачних чи садових будинків на території міста, що відповідають санітарно-технічним вимогам.

Реєстрація в органах місцевого самоврядування будівлі як жилої допускається тільки після прийняття в експлуатацію комісією фахівців і спеціалістів зведеного будинку.

При характеристиці житлового фонду слід відрізнити допоміжні приміщення від підсобних приміщень жилого будинку. Хоча допоміжні приміщення жилого будинку до складу житлового фонду не входять, проте вони призначені для забезпечення та утримання будинку, а також побутового обслуговування населення за місцем проживання (вестибюль, сходові площадки, перехідний шлюз, міжквартирний коридор, колясочна, підвали, горища тощо). А підсобні приміщення входять до складу житлового фонду, але вони не можуть бути предметом окремого цивільно-правового договору.

Квартира становить частину багатоквартирних жилих будинків. Предметом правового регулювання у житловому праві є також частина квартири (одноквартирного будинку) — жила кімната (кімнати) у квартирі (одноквартирному будинку), призначена та придатна для постійного проживання.

Класифікацію житлового фонду також можна проводити за призначенням: житловий фонд загального призначення; житловий фонд спеціального призначення; фонд соціального призначення.

З урахуванням положень ст. 47 Конституції України та положень чинного житлового законодавства за призначенням житловий фонд можна поділити на:

1. **Житловий фонд загального призначення**, що охоплює сукупність житла всіх форм власності, призначеного для проживання всіх категорій громадян і використовується на загальних приватно-правових засадах (житло всіх форм власності, призначене для проживання громадян, за винятком житлового фонду спеціального призначення).

2. **Житловий фонд соціального призначення** — це житло, призначене для проживання громадян, які потребують соціального захисту або поліпшення умов проживання: інвалідів, ветеранів, самотніх громадян похилого віку — їм надається житло в будинках-інтернатах та інших громадян, які не можуть задовольнити житлову потребу через брак коштів.

Соціальне житло надається безоплатно, проте користування житлом здійснюється за доступну плату тими громадянами України, які потребують соціального захисту. Соціальний квартирний облік здійснюється органами місцевого самоврядування. За змістом правовідносин таке житло повинно відповідати архітектурним нормам та санітарно-гігієнічним вимогам, що повинні визначитися Державними стандартами щодо такого житла.

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» до житла соціального призначення належать: 1) квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки; 2) жилі приміщення у соціальних гуртожитках.

Окремо, в межах житлового фонду соціального призначення слід виділяти житло соціального захисту, в тому числі: а) соціальне — гуртожиток; б) спеціалізовані будинки для інвалідів, ветеранів, самотніх громадян похилого віку; притулки, житло для тимчасового проживання; в) спеціалізовані будинки для бідних і безпритульних. Притулки призначені для тимчасового проживання громадян, які потерпіли від стихійного лиха або іншої екстремальної ситуації, а також для розміщення біженців.

Житловий фонд соціального призначення формується органами місцевого самоврядування відповідно до ст. 5 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» шляхом: а) будівництва; б) реконструкції існуючих жилих будинків, а також переобладнання нежилих будинків у жилі; в) отримання житла, переданого в дар; г) передачі в комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим; г) передачі забудовниками місцевим радам частки жилої площі в новозбудованих будинках; д) передачі з державної в комунальну власність соціального житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету; е) використання на договірних засадах приватного житлового фонду; є) набуття права власності на житло на інших підставах. Передача житла з житлового фонду соціального призначення не допускається.

3. **Житловий фонд спеціального призначення** — це житло, що надається в користування працівникам підприємств, установ і організацій на підставі відповідного договору, у складі якого виділяються фонд професійного і надзвичайного призначення (службове житло, гуртожитки, будинки маневреного житлового фонду, жилі будинки іншого особливого призначення).

Житловий фонд спеціального призначення формується шляхом споруджених квартир нових будинків, переобладнання існуючих будинків і квартир інших категорій житлового фонду, переобладнання нежилих будинків і включення їх до житлового фонду, а також шляхом переведення одного житлового фонду до фонду іншого призначення.

До житлового фонду спеціального призначення належать: а) службове житло; б) гуртожитки для про-

живання самотніх громадян (жилі кімнати для спільного користування кількох осіб, які не перебувають у родинних зв'язках); в) гуртожитки для проживання сімей (житло, що складається з однієї або кількох кімнат і перебуває у користуванні окремої сім'ї); г) будинки (квартири) маневреного житлового фонду.

Притулки будуть належати до житлового фонду тільки у разі виникнення надзвичайної ситуації на базі існуючих приміщень, що не тягне після ліквідації стихійного лиха чи іншої екстремальної ситуації зміни статусу цих приміщень.

Із наведеного переліку стає зрозумілим, що правовий режим, який поширюється на житловий фонд соціального і спеціального призначення в частині забезпечення житлових прав осіб, що втратили житло, майже однаковий. Проте слід відмітити наступні розбіжності: 1) право на житло для тимчасового проживання громадян виникає тільки у визначених законом випадках;

2) Житловий кодекс УРСР прямо відносить такий житловий фонд до спеціалізованих жилих приміщень; 3) користування спеціалізованим житлом, мабуть, безоплатне, що прямо випливає із ст. 131¹ ЖК УРСР, а користування житлом соціального призначення завжди платне, що прямо встановлено у ст. 2 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення».

Проте схожі риси полягають у наступному:

— мета забезпечити житлом громадян, які його не мають;

— громадяни не мають можливості за власний кошт задовольнити свої житлові потреби, тому житло надається безоплатно або за доступну плату;

— на мешканців такого фонду поширюються ті самі обмеження (заборона права приватизувати, обміняти, поділити, здавати в піднайм тощо);

— тимчасовий характер проживання пов'язаний із можливістю продовження строку в разі неспроможності мешканця цього приміщення набути альтернативне місце проживання. Підставами для дострокового припинення права громадянина на користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання є: надання громадянину або придбання ним іншого жилого приміщення; підвищення доходів громадянина до рівня, який дозволяє йому укласти договір найму іншого жилого приміщення; порушення громадянином правил користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання; приведення мешканцем жилого приміщення з фондів житла для тимчасового проживання у непридатність для його використання; інші підстави, встановлені законом.

Фонди житла для тимчасового проживання формуються шляхом: будівництва нового житла; реконструкції існуючих жилих будинків та гуртожитків, а також переобладнання нежилих будинків у жилі; передачі житла у комунальну власність; придбання житла.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» житловий фонд соціального призначення формується тим самим шляхом. Звичайно, якщо ЖК УРСР у редакції Закону України від 5 червня 2003 р. № 898-ІУ допускає виселення сімей з неповнолітніми дітьми, вагітних жінок, інвалідів, осіб пенсійного віку внаслідок звернення стягнення на житло як наслідок неповернення кредиту банку, то такий житловий фонд з розвитком кредитування житлового будівництва за «сприяння» місцевої влади має бути пріоритетним.

Постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422, якою затверджено Порядок формування фондів житла для тимчасового проживання, визначає тільки умови формування фондів житла для тимчасового проживання громадян, які не мають або втратили житло внаслідок звернення стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного приміщення, не забезпечує обов'язок державних органів надавати таке житло в безумовному порядку.

2. Спеціалізований житловий фонд

Громадяни забезпечуються жилими приміщеннями на підставах, у порядку і відповідно до вимог, встановлених Житловим кодексом та іншими нормативно-правовими актами. Також вони можуть бути забезпечені житлом у с легалізованому житловому фонді.

До жилих приміщень спеціалізованого житлового фонду належать: 1) службові жилі приміщення; 2) житло в гуртожитках; 3) житло в будинках маневреного житлового фонду; 4) жилі приміщення із фонду тимчасового проживання біженців.

Форми забезпечення житлом для військовослужбовців різні. Військовослужбовці (крім військовослужбовців строкової військової служби) та члени їх сімей, які проживають разом з ними, забезпечуються: 1) службовими жилими приміщеннями;

2) у разі відсутності службового жилого приміщення військовослужбовці, які проходять військову службу за контрактом і не перебувають у шлюбі, розміщуються безплатно в спеціально пристосованих казармах у розташуванні військової частини, а сімейні — у сімейних гуртожитках; 3) для інших військовослужбовців військова частина зобов'язана орендувати житло для забезпечення ним військовослужбовця та членів його сім'ї або за бажанням військовослужбовця виплачувати йому грошову компенсацію за піднайм (найм) жилого приміщення.

Наймач жилого приміщення спеціалізованого житлового фонду і члени його сім'ї користуються службовими приміщеннями відповідно до правил про договір найму жилого приміщення, за такими винятками:

— наймачі спеціалізованих житлових приміщень не мають права бронювати жиле приміщення,

мінати його, в тому числі з наймачем іншого жилого приміщення;

— не мають права змінювати договір найму жилого приміщення;

— при проведенні капітального ремонту їм не надається у постійне користування інше благоустроєне жиле приміщення, хоча може бути надане інше спеціалізоване приміщення.

Оскільки спеціалізоване жиле приміщення надається особі на всіх членів сім'ї, які проживають разом із ним (а також на дружину (чоловіка), і неповнолітніх дітей, наймач жилого приміщення вправі проживати в ньому разом з членами своєї сім'ї. Наймач має право в установленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом із ним, вселити до жилого приміщення, яке він займає, свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їхніх неповнолітніх дітей зазначеної згоди непотрібно.

У разі тимчасової відсутності наймача або членів його сім'ї службове жиле приміщення зберігається за ними у випадках і в строки, вказані у ст. 71 Житлового кодексу УРСР.

Наймач жилого приміщення і члени його сім'ї зобов'язані Додержувати умов договору найму жилого приміщення і правил користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і прибудинкової території.

Зазначені приміщення надаються незалежно від перебування на квартирному обліку, без додержання черговості та пільг, установлених для забезпечення громадян житлом.

Якщо жилі приміщення, в яких проживають відповідні особи, розташовані на такій відстані від місця роботи, яка виключає можливість виконання ними трудових обов'язків, надання жилих приміщень допускається у випадках, коли ці працівники забезпечені житлом.

Надання службового житла для народних депутатів визначається постановою Верховної Ради України від 11 липня 1995 р. № 286/95-ВР, якою затверджено Положення про порядок надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними, та від 14 квітня 1998 р. № 216/98-ВР «Про порядок виключення з числа службових жилих приміщень, займаних народними депутатами України».

А для окремих категорій громадян також наказом Управління державної охорони України від 16 липня 2004 р. № 55 — Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Управлінні державної охорони України, наказом Міністерства юстиції України від 2 липня 2004 р. № 58/5 — Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в органах та установах Міністерства юстиції України; наказом Адміністрації Держприкордонслужби України від 14 січня 2004 р. № 44 — Положення про організацію та порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Державній прикордонній службі України; наказом Головкину України від 4 квітня 2000 р. № 33 Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в державній контрольно-ревізійній службі в Україні; наказом Державної митної служби України від 8 лютого 2000 р. № 60 — Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в митній службі України.

Як видно із зазначеного переліку, значна кількість відомчих, розрізних нормативних актів, що майже повторюють один одного, не створюють цілісної правової системи регулювання в цій сфері. Можна дійти висновку, що необхідна розробка єдиного нормативно-правового документа, котрий буде визначати порядок надання службового житла і поширюватися на всі категорії осіб, які мають право на службове житло.

Вважаємо, що вирішувати питання щодо надання службового житла слід незалежно від форми власності службового житла. А саме, службове житло надається:

— у приватному житловому фонді — власником житла на підставі договору найму службового житла;

— у комунальному житловому фонді — на підставі рішення органу місцевого самоврядування;

— у державному житловому фонді — за наказом адміністрації підприємства, установи, організації.

Підставою для користування житлом є договір, який укладається власником або уповноваженою ним особою з громадянином, якому надається в користування службове житло.

Службове житло надається на час виконання трудових обов'язків. Якщо особа працює за контрактом, надавати його можна також на узгоджений між сторонами строк відповідно до договору оренди, який укладається в письмовій формі.

Правила ст. 129 ЖК про те, що на підставі рішення про надання жилої площі в гуртожитку адміністрація підприємства, установи, організації видає громадянину спеціальний ордер, який є єдиною підставою для вселення на цю площу, не означають, що на зазначені правовідносини поширюються положення ст. 117 ЖК про наслідки визнання ордера недійсним. Стаття 117 гл. 2 ЖК про користування жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду і гл. 4 ЖК про користування гуртожитками, регулюють не аналогічні правовідносини, і в останній немає посилання на те, що на правовідносини, які нею регулюються, поширюється дія гл. 2 ЖК. Тому відсутні підстави для висновку про її поширення.

Так само окремо регулює ЖК у гл. 3 користування службовими жилими приміщеннями, але, на відміну від норм цієї глави, у гл. 4 не передбачено, що до користування гуртожитками застосовуються правила про договір найму жилого приміщення і в тому числі правила ст. 117 ЖК.

На підставі рішення про надання жилої площі в гуртожитку адміністрація підприємства, установи, організації видає громадянину спеціальний ордер, який є єдиною підставою для вселення на надану жилу площу. Ордер може бути виданий лише на вільну жилу площу із розрахунку не менше 6 м² на одну особу. При одержанні ордера пред'являються паспорти всіх членів сім'ї, включених до ордера, з відміткою про виписку з

попереднього місяця проживання.

Жила площа в гуртожитках надається в порядку черговості, що визначається адміністрацією підприємства, установи, організації та профспілковим комітетом.

Громадянам, які вибули з гуртожитку у зв'язку з призовом на дійсну строкову військову службу, а також офіцерам, які вибули з гуртожитку у зв'язку з призовом із запасу на дійсну військову службу на строк до трьох років, має бути знову надана жила площа в гуртожитку, якщо після проходження військової служби вони повернулися на те саме підприємство, в установу, організацію.

Відповідно до ст. 132¹ Житлового кодексу УРСР до житлового фонду спеціального призначення належать і жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання.

Наприклад жилі приміщення, пристосовані для тимчасового проживання громадян, які не мають або втратили постійне місце проживання. Що дає нам можливість такий житловий фонд відносити до спеціального, а не до соціального? Мабуть те, що зазначені жилі приміщення надаються: 1) громадянам, які втратили житло внаслідок звернення стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення; 2) біженцям, хоча ЖК УРСР не дає роз'яснення, чи повинні вважатися біженцями громадяни України, чи ні; 3) громадянам, які вимушені залишити жиле приміщення внаслідок його аварійного стану, стихійного лиха або з інших підстав, які загрожують стану та безпеці відповідного жилого приміщення.

При цьому згідно зі ст. 132² Житлового кодексу УРСР жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам за умови, що для них таке житло є єдиним місцем проживання і їх сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого жилого приміщення. Першочергове право на забезпечення жилим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання мають сім'ї з неповнолітніми дітьми, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, та особи пенсійного віку.

Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422 затверджено Порядок надання і користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання, що поширюється на громадян, які не мають або втратили постійне місце проживання, у зв'язку з чим їм надаються жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам за умови, якщо: таке житло є єдиним місцем проживання, а їх сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого жилого приміщення.

Черговість забезпечення жилим приміщенням із фондів житла для тимчасового проживання передбачена законом, хоча напевно чи можна назвати перевагами чи пільгами для сім'ї з неповнолітніми дітьми, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, та особи пенсійного віку, які втратили постійне місце проживання.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються: 1) громадянам, які втратили житло внаслідок звернення стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного приміщення;

2) біженцям, які набули цього статусу відповідно до Закону України «Про біженців»; 3) громадянам, які вимушені залишити жиле приміщення внаслідок його аварійного стану, стихійного лиха або з інших підстав, які загрожують стану та безпеці відповідного приміщення.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання повинні відповідати санітарним і технічним вимогам та знаходитися, як правило, у межах одного й того самого населеного пункту за місцем попереднього проживання громадян (крім біженців). Потреба в жилих приміщеннях із фондів житла для тимчасового проживання визначається у розмірі не менш як 6 м² на одну особу, тобто йдеться не про окреме житло, а «ліжко-місце».

Громадяни, яким надане жиле приміщення з спеціалізованих житлових фондів, не мають права приватизувати, обмінювати та здійснювати поділ такого приміщення, здавати його в піднайм або вселяти до нього інших громадян.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам на строк до одного року з можливістю продовження цього строку у разі неспроможності їх набути альтернативне місце проживання.

Після закінчення встановленого строку тимчасового проживання громадяни зобов'язані звільнити надане жиле приміщення.

Якщо для вселення у державний (комунальний) житловий фонд виконавчі органи видають громадянинові ордер на вселення до жилого приміщення, на підставі якого укладається договір найму жилого приміщення, то для користування житлом для тимчасового проживання така вимога не висувається.

Ордер та договір найму є підставою для вселення до жилого приміщення з фондів житла для тимчасового проживання і для користування таким житлом на договірних умовах. Строк проживання відраховується з дати підписання договору найму.

3. Вимоги, що ставляться до жилих приміщень

Відповідно до житлового законодавства житлом визнається приміщення, призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (будинки, квартири). До складових частин жилого приміщення можуть входити приміщення, які використовуються для відпочинку, зберігання майна або задоволення інших потреб людини.

За змістом житлового права не визнаються житлом приміщення, не призначені й не пристосовані для

постійного чи тимчасового проживання (відокремлені від жилих будівель — погребі, гаражі, інші будівлі господарського призначення). Не є житлом також кімната в готелі, дача, садовий будинок тощо.

Відповідно до Житлового кодексу УРСР предметом договору найму в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, може бути як ізольоване, так і неізольоване жиле приміщення (кімната, зв'язана з іншою кімнатою спільним входом), а також частина кімнати. Не можуть бути самостійним предметом договору найму приміщення, непридатні для проживання (підвали тощо), а також підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо). Стаття 63 Житлового кодексу України передбачає вичерпний перелік предметів договору житлового найму. Предметом договору найму жилого приміщення в будинках державного та комунального житлового фонду є окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається з однієї чи кількох кімнат, одноквартирний жилий будинок, кімнати в комунальній квартирі, частина будинку. Вони повинні бути призначені для постійного проживання і відповідати необхідним санітарним і технічним вимогам. Чинне законодавство не дає однозначного, юридично закріпленого визначення понять «окрема квартира» чи «інше ізольоване жиле приміщення».

Житловим законодавством передбачено умови, за якими прямо заборонено використовувати жилі приміщення державного житлового фонду у випадках, якщо: 1) в результаті вселення наймача, піднаймача розмір жилої площі, що припадатиме на кожну особу, яка проживає у цьому приміщенні, буде меншим за установленний для надання жилих приміщень; 2) якщо наймач, піднаймач жилого приміщення або член його сім'ї в квартирі, в якій проживають два або більше наймачів, вселяє особу, яка хворіє на тяжку форму хронічного захворювання, в зв'язку з чим не може проживати в такій квартирі. Однак такі застереження у цивільному законодавстві відсутні. Для здачі в найм житла приватного житлового фонду такого роду застережень не встановлено, крім визначених у статтях 379, 380, 382, 383 Цивільного кодексу, зокрема:

— жилий будинок, квартира повинні бути призначені та придатні для постійного проживання, їх не можна використовувати для промислового виробництва;

— ремонт і зміни в квартирі дозволяються, якщо ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному жилому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

Житловий кодекс виходить із того, що реалізація права на житло можлива тільки з метою задоволення потреб особи та членів його сім'ї. У випадку якщо громадянин набуває право власності на житло без мети проживання в ньому, а для отримання прибутку, то може йтися не про житлові правовідносини, а тільки про цивільно-правові. Вимоги, які висуваються до житла приватного житлового фонду, в Цивільному і Житловому законодавстві мають бути однаковими.

При цьому жилий будинок повинен бути споруджений з дотриманням вимог, встановлених законом і іншими нормативно-правовими актами. Слід зазначити, що закон такий не розроблений. «На низькому рівні залишається рівень благоустрою житла. Лише 54,9 відсотка загальної площі житлового фонду обладнано водопроводом; 54,4 — каналізацією; 54,2 — центральним опаленням; 39,2 — гарячим водопостачанням. При цьому 15 областей України характеризуються нижчим від середньоукраїнського показником обладнання водопроводом, 17 — центральним опаленням. Особливо низьким є рівень благоустрою в сільській місцевості». Необхідність прийняття стандартів благоустроєності впливає з Цивільного кодексу України, хоча його стандарти будуть виходити за межі цивільного регулювання, але будуть визначати призначеність і придатність житла для проживання.

У судовій практиці також вважається ізольованою кімната, яка з'єднана дверима з другою кімнатою квартири, але, разом із тим, має окремий вхід із загального коридору.

Житловим кодексом УРСР (ч. 3 ст. 50) закріплено правило про недопущення заселення квартири, збудованої для однієї сім'ї, двома і більше сім'ями або двома і більше самотніми особами. У зв'язку з цим виникає питання, чи вважатиметься ізольованою кімната, яка відповідає нормі жилої площі на одну особу і є частиною квартири, призначеної для однієї сім'ї, і чи може ця кімната бути предметом самостійного договору найму для членів сім'ї чи сторонніх осіб.

Зазначена стаття ЖК УРСР не поширює обмеження на випадки надання жилого приміщення, що звільнилося у квартирі, а також при зміні договору найму за вимогою члена сім'ї наймача. Загальне правило про недопустимість заселення таких квартир кількома сім'ями або самотніми особами поширюється на випадки надання жилих приміщень незалежно від правових підстав.

Вимоги до жилих приміщень. Відповідно до наказу Держбуду України від 18 травня 2005 р. № 80 про затвердження Державних будівельних норм «Будинки і споруди. Жилі будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005» розміщення жилих приміщень у цокольних, підвальных і підземних поверхах жилих будинків не допускається.

Висота жилих поверхів від підлоги до підлоги у жилих будинках повинна бути не менше 2,8 м. Висота жилих приміщень від підлоги до стелі — не менше 2,5 м. У районах із середньомісячною температурою липня 21 °С і більше висоту жилих поверхів необхідно приймати не менше 3,0 м, а висоту жилих приміщень — не менше 2,7 м. Висоту внутрішньоквартирних коридорів, санвузлів та інших підсобних приміщень допускається знижувати до 2,1 м.

Ширина коридору в жилих будинках між сходами чи торцем коридору і сходами повинна бути не менше: при довжині коридору до 40 м — 1,6 м, понад 40 м — 1,8 м.

Вхід до одноквартирного жилого будинку може влаштовуватися через закриту веранду. При цьому

для входу до жилого приміщення повинно бути не менше трьох дверей.

Позначка підлоги приміщень при вході до будинку повинна бути вище позначки тротуару перед входом не менше ніж на 0,15 м. Позначку низу віконних прорізів приміщень квартир перших поверхів (за винятком квартир із виходом на приквартирну ділянку), як правило, приймають не нижче за 1,8 м від планувальної позначки землі. Вхідні сходи мають дублюватися пандусами для пересування дитячих та інвалідних колясок.

Одноквартирний (односімейний) жилий будинок і квартиру у багатоквартирному жилому будинку слід проектувати, виходячи з умови їх заселення однією сім'єю.

У квартирах повинні бути передбачені такі приміщення: жилі кімнати і підсобні приміщення — кухня, передпокій, санвузол, внутрішньоквартирні коридори, вбудовані комори, антресолі, літні приміщення тощо.

Площа загальної кімнати в однокімнатній квартирі повинна бути не меншою 15 м², в інших квартирах — не менше 17 м². Мінімальна площа спальні на одну особу — 10 м², на дві — 14 м². Мінімальна площа кухні в однокімнатній квартирі — 7 м², у дво- та більше кімнатних — 8 м². Мінімальна площа робочої кімнати або кабінету — 10 м².

В однокімнатних квартирах замість кухонь допускається передбачати кухні-ніші за умови їх обладнання електроплитами та влаштування в них примусової вентиляції.

В однокімнатних квартирах допускається суміщений санвузол (ванна, умивальник, унітаз). У дво-, трикімнатних квартирах обох категорій слід передбачати роздільні санвузли (ванна з умивальником і вбиральня з унітазом та умивальником). У квартирах, де чотири і більше кімнат, повинно бути не менше двох суміщених санвузлів, кожен з яких має бути обладнаний унітазом (вбиральня з умивальником та унітазом і ванна кімната з ванною, умивальником та унітазом).

Мінімальна площа санвузлів: суміщений санвузол (обладнаний ванною, умивальником, унітазом, місцем для пральної машини) — 3,8 м²; ванна кімната (обладнана ванною, умивальником, місцем для пральної машини) — 3,3 м²; туалет (вбиральня, обладнана унітазом і умивальником) — 1,5 м²; туалет (вбиральня, обладнана унітазом без умивальника) — 1,2 м².

Ширина підсобних приміщень квартир повинна бути не менше: кухні — 1,8 м; передпокою — 1,5 м; коридорів, що ведуть до жилих кімнат, — 1,1 м.

З метою недопущення проникнення сторонніх осіб до квартир, розташованих на першому поверсі, вікна і лоджії у них можуть бути захищені металевими ґратами, що відчиняються зсередини, за умови забезпечення нормованих значень коефіцієнта природної освітленості та умов евакуації з приміщень.

З кожної квартири одно-, двоповерхових окремо розташованих і зблокованих жилих будинків рекомендується, а з квартир першого поверху багатоповерхових жилих будинків допускається передбачати додатковий вихід на приквартирну ділянку.

Камін на твердому паливі допускається проектувати: у квартирі на останньому поверсі жилого будинку; на будь-якому рівні багаторівневої квартири, розміщеної останньою за висотою у будинку; на будь-якому рівні одноквартирного або зблокованого жилого будинку. При цьому димохід каміна повинен виконуватися автономним і проходити через приміщення цієї квартири.

Вимоги до нежилых приміщень. Висоту приміщень громадського призначення, що розташовуються у жилих будинках, допускається приймати такою, що дорівнює висоті жилих приміщень, крім приміщень, у яких за умовами розміщення обладнання повинна бути висота не менше 3 м від підлоги до стелі.

У першому, другому і цокольному поверхах жилих будинків допускається розміщувати приміщення: адміністративні, магазинів роздрібної торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, відділень зв'язку загальною площею не більше 700 м², банків, магазинів і кіосків із продажу преси, поліклінік, жіночих консультацій, рентгено-стоматологічних кабінетів; роздавальних пунктів молочних кухонь, юридичних консультацій і нотаріальних контор, РАГСів, філій бібліотек, виставкових залів, контор житлово-експлуатаційних організацій, фізкультурно-оздоровчих центрів загальною площею до 150 м², центрів культурно-масової роботи з населенням (проведення лекцій, зборів, бібліотек-читалень, кімнат для індивідуальних занять, роботи гуртків, прийому громадян депутатами тощо), дитячих художніх шкіл, центрів соціального захисту населення, центрів зайнятості населення базового рівня до 50 відвідувачів і до 15 співробітників центрів, а також груп короткотривалого перебування дітей дошкільного віку (крім цокольного поверху).

Не допускається розміщення у жилих будинках: а) підприємств громадського харчування з кількістю місць більше 50 (крім гуртожитку) і домових кухонь продуктивністю більше 500 обідів на день; б) пунктів приймання склотари, а також магазинів сумарною торговельною площею понад 1000 м²; в) спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови і квартир з підвищенням понад допустимі рівні шуму, вібрації, іонізуючого та неіонізуючого випромінювання; г) спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів, експлуатація яких може призвести до забруднення території і повітря жилої забудови, магазинів із продажу вибухопожежонебезпечних речовин і матеріалів, спеціалізованих рибних та овочевих магазинів; г) підприємств побутового обслуговування, у яких застосовуються легкозаймисті речовини (за винятком перукарень, майстерень із ремонту годинників розрахунковою площею до 300 м²); д) майстерень із ремонту побутових машин і приладів, ремонту взуття розрахунковою площею понад 100 м²; е) лазень і саун (лазень сухого жару), пралень і хімчисток (крім приймальних пунктів і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну); е) автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації жилих будинків загальною площею понад 100 м²; ж) громадських вбиралень;

з) похоронних бюро.

Санітарно-гігієнічні вимоги. Виконання санітарно-гігієнічних вимог включає у себе вимоги до інсоляції, природного освітлення, провітрювання, іонізації та мікроклімату приміщень жилих будинків, захисту їх від шуму, вібрації, електромагнітного і радіоактивного випромінювання.

Тривалість інсоляції повинна бути забезпечена: в одно-, дво- і трикімнатних квартирах — не менше ніж в одній кімнаті; у чотири- і п'ятикімнатних — не менше ніж у двох кімнатах; у шести кімнатах і більше — не менше ніж у трьох кімнатах; в одно-, двокімнатних квартирах для осіб похилого віку — не менше ніж в одній з жилих кімнат. У гуртожитках повинні інсолюватися не менше 60 % жилих кімнат.

Літні приміщення жилих будинків не повинні погіршувати інсоляцію квартир.

Природне освітлення повинні мати жилі кімнати, кухні, неканалізовані вбиральні, вхідні тамбури до будинків, сходові площадки і загальні коридори у жилих будинках коридорного-типу, а також приміщення громадського призначення в гуртожитках і жилих будинках для осіб похилого віку і сімей з інвалідами.

Приміщення, що мають природне освітлення, повинні бути забезпечені провітрюванням через стулки вікон, кватирки або інші пристрої.

У випадку розміщення жилих будинків на міських магістральних вулицях вони повинні передбачатися шумозахисними, з розташуванням квартир або спальних кімнат у бік, протилежний до магістралі. У таких будинках допускається орієнтація на сторону шуму однієї загальної кімнати в квартирах з кількістю жилих кімнат три і більше.

Допустимі рівні шуму, що створюються у приміщеннях будинків системами вентиляції й іншим інженерно-технічним обладнанням (ліфти, насоси, електродвигуни, трансформатори тощо), слід приймати на 5 дБ нижче (поправка мінус 5 дБ) відповідних гігієнічних нормативів.

Будівельні та опоряджувальні матеріали, у тому числі матеріали, які використовуються для виготовлення вбудованих меблів, систем гарячого і холодного водопостачання, вентиляції, застосовувані у жилих будинках, повинні забезпечувати у них гігієнічні вимоги відповідно до чинного законодавства.

Будинки повинні бути захищені від іонізуючого випромінювання радіонуклідів.

Слід зазначити, що приміщення може відповідати санітарним і технічним вимогам, але бути неблагоустроєним для умов даного населеного пункту. Тому в жилих будинках, які потребують ремонту, повинні бути передбачені заходи підвищення рівня благоустроєності, особливо у будинках старої забудови або післявоєнного чи «хрущовського» типу.

При наданні жилих приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за 9 років, крім подружжя, а також особами, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим вони не можуть проживати в одній кімнаті з членами своєї сім'ї, або якщо кімната за розміром менше за рівень середньої забезпеченості громадян жилою площею в одному населеному пункті.

Вимоги до спеціалізованого житлового фонду. Відповідно до Державних будівельних норм спеціалізоване житло для осіб похилого віку необхідно розташовувати у жилих будинках з обслуговуванням і відокремлених будинках-інтернатах, що проектується за спеціальними нормами. Спеціалізоване житло для інвалідів може розташовуватися в будинках-інтернатах, спеціалізованих жилих будинках для сімей з інвалідами або в першому поверсі багатоквартирного жилого будинку звичайного типу. Одно-, двокімнатні квартири для осіб похилого віку повинні мати загальну площу з можливим збільшенням для сімей з інвалідами на 10—12 м².

У будинках із квартирами для осіб похилого віку та інвалідів у коридорах, при вході до будинку, підході до ліфта та сміттєпроводу не повинно бути сходинок і порогів. У цих випадках слід передбачати пандуси завширшки не менше 1,2 м з нахилом не більше 1:20 або підйомники. Ширина позаквартирних коридорів має бути не менше 1,8 м, дверей — не менше 0,9 м. При входах до будинку слід передбачати тамбури завглибшки не менше 1,5 м.

У квартирах для осіб похилого віку та інвалідів влаштування лоджій або балконів обов'язкове. Їх ширина для інвалідів повинна бути не менше 1,5 м.

У квартирах для сімей з інвалідами-колясочниками ширина підсобних приміщень повинна бути не менше: кухні — 2,3 м при однобічному і 2,9 м при двобічному або кутовому розміщенні обладнання; передпокою — 1,6 м (з можливістю зберігання крісла-коляски); внутрішньоквартирних коридорів — 1,15 м; розміри у плані ванної кімнати або суміщеного санвузла — 2,3 x 2,3 м, вбиральні з умивальником — 1,6 x 2,2 м; вбиральні без умивальника — 1,2 x 1,6 м.

У спеціалізованих квартирних будинках для осіб похилого віку та інвалідів слід передбачати центри громадського, соціального і медичного обслуговування, приміщення адміністративно-господарського призначення тощо загальною площею із розрахунку від 4,2 м² до 5,2 м² на одну особу, залежно від їх місткості. Склад і площі цих приміщень визначаються завданням на проектування.

За необхідності допускається проектувати гуртожитки для робітників і службовців. Гуртожитки для молоді, що навчається, повинні бути місткістю не більше 500 осіб. Комплекс гуртожитків місткістю понад 500 осіб допускається розміщувати в студентських містечках при великих навчальних закладах.

Жилі кімнати гуртожитків проектують із розрахунку заселення не більше трьох осіб при площі не менше 8 м² на кожного мешканця, а для аспірантів — на одну-дві особи при площі не менше 10 м² на кожному. Кімнати слід обладнувати вбудованими шафами площею не менше 0,6 м² на кожного мешканця.

Жилі кімнати гуртожитків, як правило, групують з підсобними приміщеннями (кухнями, передпокоюми, санвузлами) у жилі осередки місткістю не більше 10 осіб, а у гуртожитках для аспірантів — не більше шес-

ти осіб.

Обладнання санвузлів у гуртожитках для одинаків слід проектувати із розрахунку один душ або ванна, один умивальник і один унітаз не більше ніж на чотири—шість осіб, а в осередках гуртожитків для сімейної молоді — один душ або ванна, один унітаз і один умивальник не більше ніж на три особи.

У гуртожитках слід передбачати приміщення громадського призначення: для культурно-масових заходів, навчальних і спортивних занять, відпочинку, громадського харчування, медично-^{го} і побутового обслуговування, адміністративного та господарського призначення. Площа приміщень громадського призначення на одну особу повинна бути не менше 3,0 м².

Жиле приміщення не обов'язково має бути у новому будинку, але воно повинно відповідати встановленим вимогам. Тому забороняється заселення помешкань, що звільнилися у старих будинках, які не підлягають ремонту, у бараках та інших не пристосованих для житла будівлях, у жилих будинках, мешканці яких відселені у зв'язку з тим, що будинки підлягають знесенню, капітальному ремонту тощо.

Норма жилої площі в Україні встановлена в розмірі 13,65 м² на одну особу (норма загальної площі — 21 м² на одну особу). Вона має важливе значення для договорів соціального найму, а жиле приміщення надається громадянам у межах норми жилої площі, але не менше встановленого розміру.

Відповідно до ч. 1 ст. 48 Житлового кодексу УРСР п. 53 Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 11 грудня 1984 р. № 470, визначено, що жиле приміщення надається громадянам у межах 13,65 м² жилої площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян жилою площею в даному населеному пункті. Рівень середньої забезпеченості громадян жилою площею повинен періодично переглядатися виконавчими органами відповідних рад, виходячи з даних статистичної звітності. З цього випливає, що договір найму не може укладатися на ізольоване жиле приміщення, якщо за розміром воно менше за рівень середньої забезпеченості. Проте це правило слід поширити на житловий фонд усіх форм власності, а не тільки державний, комунальний. Оскільки для визначення цих меж враховується жила площа житлового фонду всіх форм власності, в тому числі й те, що перебуває у приватній власності громадян.

Нормою надання жилого приміщення за договором соціального найму є мінімальна площа жилого приміщення, що надається за договором соціального найму. Необхідною обліковою нормою площі жилого приміщення є мінімальний розмір площі жилого приміщення, виходячи із якого здійснюється облік громадян для прийняття на облік як таких, що потребують поліпшення житлових умов.

Мінімальний розмір визначається рівнем середньої забезпеченості громадян жилою площею в даному населеному пункті (в середньому близько 9 м² по Україні).

Щодо будинків державного та комунального житлового фонду наведена норма жилої площі має значення у таких випадках, як: визначення максимального розміру жилих приміщень, що надаються громадянам (ст. 48 ЖК УРСР); надання вивільненого в комунальній квартирі ізольованого жилого приміщення (ст. 54 ЖК УРСР); надання житла в фонді спеціального призначення; реалізація права наймача на отримання жилого приміщення меншого розміру (ст. 90 ЖК УРСР); надання наймачу іншого благоустроєного жилого приміщення у зв'язку з капітальним ремонтом будинку (ст. 102 ЖК УРСР); виселення за підставами, передбаченими статтями 110—112 ЖК УРСР і надання жилого приміщення у зв'язку зі знесенням будинку або переобладнанням у нежилый (ст. 114 ЖК УРСР); забезпечення житлом громадян, будинки яких підлягають знесенню у зв'язку з вилученням земельних ділянок (ст. 171 ЖК УРСР).

У проєкті ЖК відмовилися від поняття «норма жилої площі». Визначення цієї норми віднесене до компетенції Кабінету Міністрів України. Норма загальної площі (з урахуванням підсобних приміщень) для громадян, встановлюється у розмірі 21 м² на одну особу. Розмір загальної площі, що надається, також не може бути меншим за норму середньої забезпеченості у даному населеному пункті. Тобто йдеться про дві різні категорії — норми жилої та загальної площі.

Необхідно встановити санітарну норму жилої площі як розрахунковий норматив необхідної потреби у забезпеченості жилою площею однієї людини. Вказана норма не збігається з рівнем фактичної забезпеченості громадян житлом, який може бути вищим або нижчим за фактичний. Це важливо для врахування під час проєктування житлового будівництва і капітального ремонту жилих будинків, пов'язаного з переплануванням квартир.

4. Зміни у складі житлового фонду

Правове регулювання передачі державного житлового фонду в комунальну власність. Більша частина квартир знаходиться в будинках, що перебувають у власності місцевих органів самоврядування. Державний житловий фонд, в тому числі й відомчий, передається у комунальну власність місцевим органам самоврядування. Цей процес просувається повільно. Органи місцевого самоврядування не завжди зацікавлені отримувати житловий фонд, який потребує ремонту, витратити кошти на його утримання.

Основні засади передачі об'єктів права державної власності у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах або у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, а також об'єктів права комунальної власності у державну власність безоплатно або шляхом обміну визначаються Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» від 3 березня 1998 р. № 147/98-ВР.

Об'єктами передачі згідно із зазначеним Законом є: нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення),

житловий фонд, які перебувають у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ, організацій або не увійшли до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), у тому числі не завершені будівництвом будинки.

Ініціатива щодо передачі об'єктів права державної та комунальної власності може виходити відповідно від органів, уповноважених управляти державним майном, місцевих органів виконавчої влади, відповідних органів місцевого самоврядування.

Передача об'єктів із державної у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах здійснюється за наявності згоди відповідних сільських, селищних, міських районних у містах рад, а у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст — за наявності згоди районних або обласних рад.

Передача об'єктів здійснюється комісією з питань передачі об'єктів, до складу якої входять представники виконавчих органів відповідних рад, місцевих органів виконавчої влади, органів, уповноважених управляти державним майном, самоврядних організацій, фінансових органів, підприємств, трудових колективів підприємств, майно яких підлягає передачі.

Уповноважений державний орган утворює комісію з питань передачі об'єктів та призначає її голову — виконавчий орган відповідної сільської, селищної, міської, районної у місті ради.

З державної у комунальну власність передаються безоплатно жилі будинки (разом із вбудованими та прибудованими нежилими приміщеннями) та гуртожитки (в тому числі не завершені будівництвом).

Разом із житловим фондом передаються вбудовані і прибудовані приміщення, зовнішні мережі електро-, тепло-, газо-, водопостачання та водовідведення, а також будівлі, призначені для обслуговування цього фонду (бойлерні, котельні, каналізаційні та водопровідні споруди, обладнання тощо).

Передача оформляється актом приймання-передачі, який підписується головою і членами комісії. Форма акта приймання-передачі затверджується Кабінетом Міністрів України. Право власності на об'єкт передачі виникає з дати підписання акта приймання-передачі.

Статті 7, 8 Житлового кодексу України передбачають можливість переведення жилих приміщень у нежилі.

Непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення переобладнуються для використання в інших цілях або такі будинки зносяться за рішенням виконавчого комітету обласної, міської ради.

Непридатні для проживання жилі приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів можуть бути переобладнані в нежилі за рішенням загальних зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим комітетом обласної, міської ради.

Стаття 8 ЖК визначає, що переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається. У виняткових випадках це може здійснюватися за рішенням органів, зазначених у ч. 2 ст. 7 цього Кодексу, а саме — виконавчого комітету обласної, міської ради.

Відповідно до державних стандартів жилим приміщенням визнається опалюване приміщення, розташоване у наземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-гігієнічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів щодо шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізованого випромінювання. Нежиле приміщення — приміщення в структурі жилого будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Правом власників та наймачів приміщень жилих будинків є право на переобладнання і перепланування жилих і підсобних приміщень, балконів і лоджій за відповідними проектами без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у будинку, з дозволу власника будинку (квартири) та органу місцевого самоврядування, виданого в установленому порядку.

Відповідно до вимог Цивільного кодексу України володіння, користування і розпорядження майном, яке знаходиться у спільній частковій власності, за згодою всіх учасників володіння цим майном, у випадку, коли в жилому будинку є приватизовані квартири, при переобладнанні приміщень такого будинку під офіси, торговельні організації тощо з використанням місць загального користування будинку необхідна згода власників приватизованих квартир.

Використання жилих приміщень з іншою метою дозволяється в разі визнання їх непридатними для проживання з подальшим переведенням у нежилі, що регламентується Житловим кодексом УРСР та постановою Ради Міністрів УРСР «Про порядок обстеження стану житлових будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання житлових будинків і житлових приміщень непридатними для проживання» від 26 квітня 1984 р. № 189.

Таким чином, виконання робіт з перебудови та перепланування жилих приміщень у багатоквартирних будинках із подальшим використанням їх як нежилых приміщень повинно здійснюватися за згодою співвласників будинку та без обмеження їх інтересів та житлових прав.

Порядок та умови надання дозволу на виконання будівельних робіт з реконструкції встановлено Положенням про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт, затвердженим наказом Держбуду України від 5 грудня 2000 р. № 273.

Визнання житлових будинків непридатними для проживання. Необхідно відрізняти випадки виключення будинків (квартир) зі складу житлового фонду від переведення у нежилі. Якщо в першому випадку йдеться про безумовну зміну статусу будинку у випадках визнання житла аварійним, непридатним для прожи-

вання, знесення жилих будинків із мотивів суспільної необхідності, то у другому випадку — про дозвільну діяльність державних органів за зверненням власника для зміни функціонального призначення жилого будинку, приміщення. Житлове законодавство зобов'язує обстежувати стан цих будинків не менше одного разу на п'ять років.

Відповідно до ст. 7 Житлового кодексу УРСР квартири і будинки державного та комунального житлового фонду, непридатні для проживання, можуть бути переобладнані для використання в інших цілях або знесені за рішенням виконавчого органу відповідної ради або місцевої державної адміністрації.

На практиці виникають питання про необхідність не тільки перевести житло в нежитловий фонд, а й навпаки — нежиле приміщення визнати жилим. Слід зазначити, що ці питання достатньою мірою в законодавстві України не врегульовані. Вважаємо, що процедура переводу будівель із житлового фонду всіх форм власності повинна бути чітко викладена в нормативних документах. Порядок обстеження стану жилих будинків, встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам і визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання визначений постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 р. за № 189 за умови, що будівля відповідає вимогам, що висуваються до житла всіх форм власності.

Під час обстеження стану жилих будинків перевіряються не тільки жилі приміщення, а й: а) двір будинку та елементи його благоустрою; б) фундаменти, підвали; в) стіни та елементи фасадів (балкони, еркери, карнизи тощо); г) стикові з'єднання у великопанельних жилих будинках; ґ) дах будинку та обладнання на ньому (димові та вентиляційні канали тощо); е) ліфти та їх обладнання; є) поверхи жилого будинку, включаючи їх конструкції; ж) інженерне обладнання тощо.

Відповідно до наказу Держжитлокомунгоспу від 2 липня 1993 р. за № 52 будинок визнається непридатним для проживання, коли його фізичне зношення сягає 81 %, тобто такий будинок практично зношений. Пропозиція про використання будинку в інших цілях або його знесення вноситься виконавчим органом до вищестоящого виконавчого органу.

За загальним правилом, з метою збереження житлового фонду, придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного житлового фонду переведення в нежилі, як правило, не допускається, що передбачено ст. 7 Житлового кодексу УРСР. Призначення житлового фонду чітко визначене у Цивільному кодексі й тому використання його не за призначенням не повинно мати місця. Саме для усунення таких суперечностей при розміщенні власником у належному йому жилому приміщенні організацій і їх підрозділів допускається тільки після переводу цих приміщень у нежилі. Переведення жилих приміщень у нежилі здійснюється у порядку, що визначається житловим законодавством. Переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі має здійснюватися за рішенням відповідної ради або уповноваженого нею органу. Переведення жилих будинків, що знаходяться у спільній власності у нежилі допускається на підставі рішення загальних зборів.

Слід визнати, що переведення жилих приміщень у нежилі можуть порушувати майнові та особисті немайнові права співмешканців будинку, тому співвласники повинні обов'язково виявити згоду на таке переведення за умови улаштування окремого виходу. Це рішення має бути затверджене відповідною радою або уповноваженим нею органом.

Тому переведення жилого приміщення у багатоквартирному жилому будинку в нежиле не повинно допускатися, якщо відсутня технічна можливість переобладнати будинок таким чином, щоб доступ до нежилих приміщень не здійснювався через приміщення, що забезпечують доступ до жилих приміщень. Не можна допускати переведення частини жилого приміщення у нежиле, якщо ці приміщення використовуються для постійного проживання іншими особами або права на ці жилі приміщення обтяжені правами інших осіб.