

Лекція 4.

Тема 5. Приватизація державного житлового фонду

Тема 6. Особливості правового регулювання користування житлом спеціального призначення

Право громадян на приватизацію державного житлового фонду.

Проголошення України соціальною державою та перебудова відносин власності зумовлюють необхідність створення гармонійної правової системи.

Необхідність приділення особливої уваги питанням приватизації житла пов'язана з тим, що більшість громадян України стали власниками житла саме в процесі приватизації. При цьому відбулися процеси трансформації державної форми власності у приватну на безоплатній основі. Структура житлового фонду змінилася, а сам об'єкт — житло — залишився у незмінному вигляді. Протягом здійснення процесу приватизації виникало багато проблем правового характеру, насамперед, через недостатню законодавчу забезпеченість і нормативну урегульованість. Водночас у ході реалізації Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» мають місце істотні недоліки, які стримують приватизацію державного житлового фонду. Оскільки питання приватизації житла державного і комунального житлового фонду для більшої частини громадян України є важливими, спробуємо окреслити основні проблеми, що виникають у процесі приватизації державного житлового фонду і здійснення прав власності.

П. І. Седугін виділяє такі принципи приватизації: добровільність, безоплатність (безоплатна передача квартири у власність громадян), одноразовий характер такої передачі¹. Деякі автори також виділяють безоплатність приватизації жилих приміщень².

Приватизація державного житлового фонду ставить за мету створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення їх потреб у житлі, залучення значної кількості громадян до участі в утриманні існуючого житла. Приватизація має сприяти ефективності збереження житлового фонду.

На час введення в дію Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», прийнятого Верховною Радою України у червні 1992 р., приватизації підлягало близько 7 млн. квартир та одноквартирних будинків, що знаходилися у державній власності. Як зазначає О. Лотоцький: «Громадянами України приватизовано 5,3 мільйона квартир, будинків, або 75,4 % усього обсягу житла, що підлягає приватизації... За експертними оцінками максимальний рівень приватизації в Україні становитиме 80—85 % житла, що підлягає приватизації»¹.

Однією з можливостей для здійснення процесу приватизації державного житлового фонду є створення найбільш сприятливої нормативно-правової бази, що забезпечить громадянам України реалізацію належних їм прав на приватизацію, визначених Цивільним кодексом України у розвиток постанови Верховної Ради України «Про порядок введення в дію Закону України «Про

приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. за № 2483-ХІІ. Кабінет Міністрів України прийняв постанову «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 8 жовтня 1992 р. № 572, що визначає механізм реалізації, створює правове поле для нормального функціонування приватного житлового фонду.

«Основні напрямки забезпечення житлом населення України на 1999—2005 рр.», затверджені Указом Президента України від 15 липня 1999 р. № 856/99, визначають, що необхідно і надалі реформувати державну житлову політику. Одним із факторів, які зумовлюють реформування державної житлової політики, названо недостатню законодавчу врегульованість відносин, що виникають у процесі приватизації державного житлового фонду.

Найбільш доступним способом набуття права приватної власності громадян України на житло державної або комунальної власності є приватизація (ст. 345 Цивільного кодексу України). *Приватизація житла* — це безоплатна передача у власність громадян на добровільній основі займаних ними жилих приміщень у державному та комунальному житловому фонді, що визначається Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду». Щоправда, умови оплатної приватизації в Законі не визначено.

Не підлягають приватизації: жилі приміщення в гуртожитках, жилі приміщення, які знаходяться в аварійному стані, в комунальних квартирах, службові жилі приміщення та інші об'єкти, передбачені п. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р.

Разом із тим, цей цивільно-правовий спосіб набуття права приватної власності буде залишатися одним із способів набуття права власності, хоча буде потребувати додаткового правового регулювання на рівні нового закону, що передбачено ч. 2 ст. 345 Цивільного кодексу України. Дія цього закону має поширюватися на всіх суб'єктів цивільно-правових відносин, а не лише на громадян України, предметом договору є визначене Цивільним кодексом України житло державного або комунального житлового фонду без кількісних обмежень, але з обов'язковим порядком визначення ринкової вартості житла, що відчужується від держави, тощо.

Однією з проблем, що потребує свого вирішення, є приватизація житла громадського житлового фонду.

Стаття 65¹ Житлового кодексу УРСР закріплює право на придбання громадянами жилих приміщень, які вони займають, у приватну власність. З положень цієї статті безперечно випливає, що наймачі жилих приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду без обмежень можуть за згодою всіх повнолітніх членів сім'ї (не інших сторонніх осіб), які проживають разом з ними, придбати приміщення, які вони займають, у власність на підставах, передбачених чинним законодавством.

Реалізація права на приватизацію тягне за собою виникнення як публічно-правових, так і приватноправових зобов'язань, і саме тому особливою правовою підставою виникнення права власності на житло Цивільний кодекс визнає приватизацію.

Разом із тим, потребують додаткового правового регулювання питання приватизації житла як особливого виду договору, що містить елементи цивільного договору. Так, ст. 65¹ Житлового кодексу України закріплює право наймачів жилих приміщень у будинках не тільки державного, а й громадського житлового фонду, за згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які проживають разом із ними, придбати займані ними приміщення у власність.

Але, виходячи з поняття приватизації державного житлового фонду відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» і Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян (затверджене наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству ВІД 15 вересня 1992 р. № 56), воно поширюється тільки на об'єкти державного, комунального житлового фонду. Правового механізму паювання громадського житлового фонду до цього часу не визначено, а на цивільно-правових засадах він здійснюється тільки шляхом продажу. Зазначеним законом встановлено два шляхи для придбання у власність жилої площі наймачем: приватизація і викуп, на конкурентних чи на безконкурентних засадах.

У літературі можна зустріти різні позиції про те, що є об'єктом приватизації житлового фонду. Проте слід погодитися із позицією П. В. Крашенинникова, що приватизація можлива тільки щодо державного і муніципального майна і тільки в порядку, передбаченому законом \

Розглядаючи механізм приватизації об'єктів державного житлового фонду, слід зазначити, що він визначений постановою Кабінету Міністрів України «Про механізм введення в дію Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 8 жовтня 1992 р. № 572. В той самий час необхідно зазначити, що згідно зі ст. 345 Цивільного кодексу України однією з підстав набуття права власності є приватизація. Порядок реприватизації житла ця стаття не визначає. Тому вважаємо, що у новому Житловому законодавстві мають бути зазначені особливі умови приватизації та реприватизації, оскільки на сьогодні безоплатна приватизація державного житлового фонду є процесом тимчасовим і відповідно до постанови Верховної Ради України «Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду» від 21 грудня 2000 р. № 2160-ІН здійснюється тільки до 31 грудня 2008 р. Однак це правило не поширюється на безстрокову приватизацію в контексті Цивільного кодексу України.

Щодо поняття договірних відносин у процесі приватизації слід зазначити наступне. Договір базується на принципі свободи вибору поведінки. У цивільному праві договори носять приватноправовий характер. Договір щодо приватизації житла носить публічно-правовий характер.

У науковій літературі зазначається, що приватизація житла є цивільно-правовою угодою. Разом із тим, не слід поширювати на приватизацію норми, що належать до цивільно-правових угод. Як зазначають А. Левик, О. Яворська, «приватизація (викуп) як підстава виникнення права власності у громадян є складним юридичним фактом, тоді як угода — правомірна вольова дія, спрямована на встановлення, зміну чи припинення прав і обов'язків і є

одиничним юридичним фактом». А Є. О. Мічурін та С. О. Сліпченко приватизацію відносять до договорів: «приватизація — це двосторонній, або багатосторонній правочин, оскільки залежить від волі двох — у випадку приватизації житла одним громадянином, чи більше осіб — у випадку приватизації всіма членами сім'ї». І.В. Бандурка відносить приватизацію за юридичною природою до правочинів, дій, які спрямовані на набуття, зміну та припинення цивільних прав та обов'язків, при цьому юридичну природу приватизації з боку громадянина зазначений автор розглядає як односторонню угоду, яка здійснюється на основі добровільного волевиявлення наймача.

Позиції, висловлені в юридичній літературі, різняться, але підкреслюється договірна суть приватизації. Так, І. В. Бандурка доводить його публічно-правову природу через обмеження вибору сторони, контрагента, формування ціни договору, фіксування форми тощо.

Передача житла у власність оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру, яке реєструється в органах приватизації. Така передача житла не потребує нотаріального посвідчення (ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»). У даному разі відчуження квартири (жилого будинку) від одного власника до іншого (від держави до громадянина) здійснюється без укладання договору про відчуження у вигляді, оформленому єдиним договірним документом. У Російській Федерації оформлення результатів приватизації здійснюється по-іншому і укладення договору є обов'язковим. Так, відповідно до ст. 7 Закону Російської Федерації «Про приватизацію житлового фонду» в Російській Федерації передача житла оформлюється договором, а право власності на житло виникає з моменту реєстрації договору у виконавчому органі місцевої ради.

Відповідно до п. 3 ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передача зайнятих квартир (будинків) здійснюється у спільну сумісну чи спільну часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у даній квартирі, в тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника квартири.

Приватизація житла — це відчуження державного та комунального житлового фонду на користь громадян України. Тому не можна говорити про приватизацію громадського чи кооперативного житлового фонду, для цих правовідносин повинні застосовуватися терміни: паювання, відчуження, продаж жилих приміщень.

У силу спеціального закону передача квартир (будинків) у власність громадян здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина, що оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру (будинки), яке реєструється в органах приватизації і не потребує нотаріального посвідчення і державної реєстрації.

Передача квартир (будинків) у власність громадян з доплатою, безоплатно чи з компенсацією. До об'єктів приватизації державного житлового фонду не належать нежилі приміщення, що розміщуються в жилих

будинках. Органи приватизації не мають права відмовити мешканцям квартир у приватизації житла, яке вони займають, за винятком випадків, передбачених п. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». До об'єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках.

Житло безоплатно може приватизуватися на час дії житлових чеків, а також безстроково, шляхом викупу за гроші. Тому житлові чеки є платіжним засобом при безоплатній приватизації. Є. О. Мічурін вважає, що при оплатній приватизації йдеться про доплату, а не про оплату за приватизоване житло¹. З цим слід не погодитися. Після закінчення останньої почнеться процес продажу житла за гроші. Протягом же цього першого етапу безоплатної приватизації громадянин України має право приватизувати житло, яке він займає, один раз.

Необхідно зазначити, що безоплатна приватизація житла для громадян України є процесом тимчасовим (згідно з постановою Верховної Ради України «Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду» приватизація житла за житлові чеки здійснюється тільки до 31 грудня 2008 р.).

Право на приватизацію житла, виходячи із загального принципу здійснення прав, що знайшло своє відображення у ст. 345 ЦК України, особа своє право може здійснити як самостійно, так і через інших осіб. Згідно із зазначеним, для здійснення прав на приватизацію квартири недієздатної чи обмежено дієздатної особи опікун чи піклувальник можуть укласти угоду з приватизації квартири від імені і в інтересах такої особи, діючи як її законні представники.

Відповідно до статей 31, 33, 36, 41 Цивільного кодексу України за неповнолітніх осіб, які не досягли 14-річного віку, недієздатних та обмежено дієздатних осіб угоди укладають від їх імені батьки, опікуни або піклувальники.

Житлові приміщення, в яких проживають виключно неповнолітні, приватизуються за їх власного заявою із згодою батьків.

Для врегулювання питань захисту прав неповнолітніх п. 7 постанови Пленуму Верховного Суду Російської Федерації «Про деякі питання застосування судами законодавства «Про приватизацію житлового фонду Російської Федерації» зазначає, що «відмова від приватизації неповнолітньої особи здійснена батьками і усиновлювачами неповнолітніх, можлива тільки за наявності дозволів органів опіки та піклування.

Придбати наявне житло у власність шляхом приватизації мають можливість всі бажаючі, що мешкають у державному житловому фонді. Право на приватизацію житла мають усі члени сім'ї наймача, які постійно проживають у квартирі разом з наймачем або за якими зберігається право на житло на момент введення в дію Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». До членів сім'ї наймача, які мають права на приватизацію, належать тільки громадяни, які постійно проживають у квартирі (будинку) разом із наймачем або за якими зберігається право на житло. Право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду з

використанням житлових чеків одержують громадяни України, які постійно проживають у цих квартирах (будинках).

За громадянами, що мають право на приватизацію житла, яке вони займають, з державного житлового фонду, однак не виявили бажання брати участь у процесі його приватизації або з різних причин не скористалися цим правом, зберігається чинний порядок одержання і користування житлом на умовах найму в порядку, встановленому Житловим кодексом України та іншими нормативними актами.

Безоплатна приватизація може здійснюватися в один або два етапи: безоплатної передачі в межах номінальної вартості житлового чеку та продажу надлишків жилої площі з частковою доплатою грошима шляхом купівлі надлишків жилої площі, не покритої житловими чеками.

Безоплатна передача громадянам квартир (будинків) здійснюється з розрахунку загальної жилої площі в межах санітарної норми: 21 м^2 загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 м^2 на сім'ю. Якщо загальна площа квартири менша за площу, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймачу та членам його сім'ї видаються житлові чеки, сума яких визначається виходячи з розміру недостатньої площі та відновної вартості одного квадратного метра.

Продаж надлишків загальної площі квартир (будинків) здійснюється на користь громадян України, що мешкають у них або перебувають у черзі як ті, що потребують поліпшення житлових умов. Якщо загальна площа квартири (будинку) перевищує площу, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймач здійснює доплату грошима.

Приватизована квартира (будинок) може належати на праві спільної власності двом або кільком особам. Масова приватизація житла проводилася без визначення часток (часткова власність), і житло передавалося у сумісну власність. Стаття 356 Цивільного кодексу України визначає право спільної часткової власності, за яким володіння, користування і розпорядження майном при спільній частковій власності провадиться за згодою всіх учасників, якими можуть бути фізичні, юридичні особи, держава, територіальні громади.

Не може бути встановлено такий порядок користування жилим будинком, за якого учаснику спільної часткової власності виділяються в користування тільки непридатні для проживання або підсобні приміщення (підвал, коридор, комора тощо).

Власники приватизованого житла повинні сплачувати щорічний податок на нерухоме майно, розмір якого має визначати Закон про оподаткування нерухомого майна.

У новому Житловому кодексі за громадянами України, які користуються житлом у державному та комунальному житловому фонді на умовах договору найму повинно бути закріплене право на приватизацію житла, яке вони займають у порядку і на умовах, передбачених Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду». При цьому має діяти правило, за яким житло фонду соціального призначення приватизації не підлягає.

Органи приватизації при приватизації частини комунальної квартири

повинні додержуватися положень цивільного законодавства і керуватися тим, що у разі приватизації кімнати квартири залишається у спільній частковій власності місцевого органу державної влади та власника кімнати (власників) або у спільній власності власників квартири.

Мешканці зазначеної квартири можуть вимагати встановлення порядку користування її загальними приміщеннями.

У судовій практиці виникає багато питань щодо порядку користування комунальною квартирою. Коли такий порядок був встановлений учасниками спільної власності, і особа, яка згодом придбає кімнату в комунальній квартирі, не буде згодна з цим порядком, то в цьому разі необхідно керуватися вимогами статей 355, 368—372 ЦК України. Для осіб, які придбавають частку в спільній власності, порядок користування загальними приміщеннями квартири (якщо такий порядок був встановлений) є обов'язковим.

Особи, які придбавають кімнату в комунальній квартирі, не вправі вимагати, а суд не може задовольнити їхні вимоги щодо зміни встановленого порядку користування місцями загального призначення.

Загальне правило, закріплене в п. 2 ст. 2 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. передбачало обов'язковість згоди всіх наймачів на приватизацію кімнат у комунальних квартирах. Така норма Закону в умовах реформування відносин власності, становлення ринкових відносин обмежувала права громадян, які мешкають у комунальних квартирах, оскільки значна кількість населення України усувалася від процесу приватизації квартир, тоді як чинним законодавством усім громадянам надавалося право отримувати у власність квартири державного житлового фонду.

Верховний Суд України врегулював питання судового захисту законних прав та інтересів мешканців кімнат у комунальних квартирах та прав громадян, які отримали майно за спадщиною у період з 22 лютого 1994 р. до 5 лютого 1997 р. шляхом вироблення єдиних роз'яснень щодо застосування законодавства при вирішенні судових справ з цієї категорії.

Верховний Суд України листом від 7 червня 1999 р. за № 6.3.-99 до Верховного Суду Автономної Республіки Крим, обласних, міжобласних Київського та Севастопольського міських судів звернув увагу на зваженість при вирішенні справ за позовами про визнання недійсними свідоцтв про приватизацію кімнат у квартирах, в яких проживали на час приватизації кілька наймачів. Також звернуто увагу на те, «що при вирішенні позовів про визнання недійсним свідоцтва про приватизацію жилого приміщення слід мати на увазі, що саме по собі внесення Законом України від 5 лютого 1997 р. № 40/97-ВР змін до ста тей 1 і 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» і визначення, що до об'єктів приватизації належать також кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають двоє і більше наймачів, не може бути підставою для задоволення зазначених вимог наймача неприватизованої кімнати (кімнат) у цій квартирі, якщо під час приватизації його житлові права не були порушені».

Первісна норма ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного

житлового фонду» забороняла приватизацію квартир, в яких мешкають два або більше наймачів, у разі відсутності згоди всіх на приватизацію зайнятої квартири, було виключено з цього Закону при внесенні до нього змін 22 лютого 1994 р.

У змінній після цього редакції Закон не передбачає заборони на приватизацію кімнат у квартирах, де мешкають двоє або більше наймачів, а після внесення до нього змін 5 лютого 1997 р. він прямо визначив можливість такої приватизації, не ставлячи її проведення в залежність від згоди інших наймачів, які мешкають у цій квартирі.

Інститут спільної власності, закріплений в Цивільному кодексі України, регулює випадки, коли квартира перебуває у спільній власності громадянина та держави, при цьому співвласникам забезпечуються однакові умови для здійснення своїх прав. Виходячи з цього, квартира або її частина може бути об'єктом права спільної власності громадянина та держави, які в однаковій мірі володіють, користуються та розпоряджаються цим майном, і це не порушує прав та інтересів як окремих громадян, так і держави в цілому.

Якщо власником будинку є держава, то об'єктом договору найму є квартира або частина квартири, в якій проживають двоє або більше наймачів, що спільно користуються підсобними приміщеннями (кухнею, коридором тощо).

На практиці трапляється, що права інших мешканців своєю поведінкою порушує власник сусідньої кімнати (квартири) в загальному коридорі. У такому разі необхідно виходити з положень ст. 13 Цивільного кодексу України, якою встановлено, що цивільні права не можуть здійснюватися з наміром завдати шкоди іншим особам.

Інколи придбання у власність частини загальної квартири дає можливість розпорядитися належною власністю на власний розсуд, і в деяких випадках це єдиний шлях для вирішення застарілих житлових конфліктів між наймачами. На жаль, ст. 116 Житлового кодексу в частині, що передбачає виселення наймача в примусовому порядку, таких підстав не передбачає і відповідної статті для захисту прав власника житла у комунальній квартирі також не передбачено.

У випадках, коли звичайні квартири стають комунальними внаслідок того, що окремі наймачі укладають окремі договори найму, треба мати на увазі, що в силу ст. 104 ЖК України суд вправі задовольнити вимоги члена сім'ї наймача про поділ жилого приміщення, якщо жила площа, яка припадає на нього, може бути виділена у вигляді ізольованого приміщення, що складається з однієї або багатьох кімнат, розмір якого не менший за встановлений для надання одній особі.

Згідно з ч. 2 ст. 63 Житлового кодексу України не можуть бути самостійним договором найму жиле приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше від встановленого для надання одній особі.

Відповідно до ст. 104 ЖК УРСР член сім'ї наймача вправі вимагати, за згодою інших членів сім'ї, які проживають разом із ним, укладення з ним окремого договору найму, якщо жила площа, що припадає на нього, може бути виділена у вигляді приміщення, яке відповідає встановленим вимогам. У разі

відмови членів сім'ї дати згоду на укладення окремого договору найму, а також у разі відмови наймодавця в укладенні такого договору вони можуть бути зобов'язані в судовому порядку.

Чинне законодавство України не містить перешкод для використання громадянами України права на укладення самостійного договору найму, створення комунальної квартири та приватизації кімнати, яка виділена.

При цьому органи приватизації у разі приватизації частини квартири повинні дотримуватися положень цивільного законодавства й керуватися тим, що:

— при приватизації кімнати квартири залишається у спільній частковій власності (власника квартири і власника кімнати);

— продаж кімнати має здійснюватися з обов'язковим письмовим повідомленням інших власників будинку, квартири і при **Цьому** мешканцям інших кімнат належить привілейоване право на купівлю кімнати, що продається.

— В. А. Нагорняк договір про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території відносить до квазі-договорів, які не врегульовані цивільним законодавством, і пропонує його закріпити у новому Житловому кодексі України. Проте цей особливий вид договорів він відносить до договорів про сумісну діяльність.

— *Приватизація житла в будинку, що потребує ремонту.* На темпи приватизації негативно впливає також незадовільний технічний стан жилих будинків. До категорії ветхого й аварійного житла віднесено 4,5 млн м² жилої площі. Практично весь житловий фонд масової забудови 1955—1965 рр. потребує реконструкції. Громадяни, які проживають у такому житлі, не завжди виявляють бажання приватизувати його.

— Привести найближчим часом у належний технічний стан ці будинки не передбачається можливим через відсутність необхідних коштів. Фактичні обсяги ремонту й реконструкції житла щорічно зменшуються.

— У деяких випадках місцеві органи влади й управління відмовляють громадянам в їх законному праві на приватизацію житла, користуючись саме законодавчою невизначеністю окремих питань стосовно приватизації квартир у будинках, що потребують ремонту. Щодо методично-правових вказівок, то реконструкцію жилого будинку за наявності техніко-економічної доцільності рекомендується провадити лише один раз за період його нормативного строку служби. Технічна характеристика будинку та його стан відображаються в технічному паспорті жилого будинку. Дані паспорта періодично підлягають уточненню.

— Технічний стан конструктивних елементів і технічного обладнання жилого будинку має забезпечувати безпечне проживання в ньому людей. У разі появи відхилень від нормативних вимог слід проводити роботи для їх негайного усунення.

При виявленні відхилень у технічному стані конструктивних елементів, що загрожує безпечному перебуванню людей у жилому будинку (аварійному будинку), мешканці, незалежно від форми власності будинку, підлягають

відселенню до іншого жилого приміщення. Але трапляється, що жилі будівлі (особливо це стосується будівель, зведених у минулому столітті), за свою історію вже реконструювалися кілька разів, і знову (в черговий раз), без особливої на те необхідності, через зазначені вище обставини включаються в плани реконструкції. Це стосується, насамперед, центральних районів старовинних міст України.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (в редакції від 22 лютого 1994 р.) приватизації не підлягають квартири (будинки), які перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей). Приватизація квартир у будинках, включених до плану реконструкції поточного року, здійснюється після проведення реконструкції власником будинку. Наймачі, які проживали у квартирах до початку реконструкції, мають пріоритетне право на приватизацію цих квартир.

Відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» відстрочка у відчуженні жилого приміщення наймачеві з мотивів необхідності проведення реконструкції будинку може мати місце тоді, коли будинок включено до плану реконструкції поточного року з додержанням установленого для цього порядку.

Відповідно до п. 3 ст. 2 вищезгаданого Закону приватизація квартир у будинках, включених до плану реконструкції поточного року, провадиться після її виконання власником будинку. Порядок включення жилих будинків до плану реконструкції поточного року регулюється поряд з іншими нормативними актами.

Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян затверджене наказом Держжитлокомунгоспу України від 15 вересня 1992 р. № 56. Згідно з п. 4 цього Положення жилий будинок може бути включений до плану реконструкції поточного року лише в разі додержання низки умов і вимог, першою з яких є наявність затвердженої в установленому порядку проектно-кошторисної документації на проведення реконструкції будинку.

Згідно зі ст. 101 ЖК УРСР замість надання жилого приміщення на час проведення ремонту наймачеві та членам його сім'ї за згодою наймодавця може бути надане у постійне користування інше благоустроєне жилає приміщення. Це правило начебто враховує інтереси громадян, але тимчасове переселення до іншого приміщення створює для них багато труднощів, у тому числі й через відсутність коштів — адже ремонт може розтягнутися на кілька років. Проблема виникає у випадку, коли необхідно виселити не тільки наймачів, а й власників, які приватизували своє житло. Цивільний кодекс не встановлює будь-яких можливостей для виселення власників на час проведення капітального ремонту. Крім того, будинки маневреного фонду, до яких відселяють людей, можуть мати значно гірші житлові умови, а інколи наймачі на свій ризик для тимчасового проживання на час проведення ремонту переселяються не до будинків маневреного фонду, а до будь-яких інших, не обладнаних належним чином приміщень.

Формальною підставою для відмови у приватизації житла може бути включення будинку (будинків) до планів реконструкції, якими встановлюється перелік таких будівель. Як свідчить практика, для того щоб зашкодити мешканцям здійснити приватизацію квартир у престижних будівлях, будинки включаються до планів реконструкції житлового фонду, але це робиться без детального обстеження та визначення дійсного стану конструкцій та елементів будівлі, без залучення фахівців та експертів. Інколи тільки частина будинку (будинків) потребує поточного ремонту, що не вимагає навіть відселення мешканців цих будинків.

У п. 4 ст. 2 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» зазначено, що одноквартирні будинки, а також квартири в будинках, включених до планів ремонту, можуть бути приватизовані до його проведення за згодою наймачів з наданням їм відповідної компенсації у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Вищезгаданий Закон передбачає тільки один випадок приватизації приміщень у будинках, що потребують ремонту: після її проведення власником будинку. Але таке положення зводиться, по суті, до того, що громадянам, які бажають приватизувати житло, що потребує ремонту, просто можуть відмовити в їх законному праві на приватизацію.

У зв'язку з цим незрозуміло, як зможуть повернутися мешканці будинку, яким запропонована жила площа в будинках маневреного фонду, до своїх квартир й приватизувати їх після проведення (за рахунок інвесторів) реконструкції, коли, враховуючи теперішній економічний стан у країні та на місцях, реконструкція будівлі може бути проведена зі зменшенням жилої площі будинку, загальної кількості квартир у будинку. Якщо до початку реконструкції наймачі можуть приватизувати ту жилу площу, яку вони займають, то після реконструкції — тільки те житло, яке їм буде надане. Адже проектно-кошторисна документація може бути розроблена так, що частина мешканців не зможе повернутися до своїх квартир після реконструкції.

Якщо квартира приватизована, то відселення громадян можливе тільки за їх згоди. При отриманні такої згоди в договірному порядку будуть досягнуті всі домовленості між власником-замовником такого ремонту й організацією, що здійснюватиме капітальний ремонт, та інвестором.

У Росії такі проблеми постали з початку розгортання процесів приватизації житла і знайшли своє вирішення ще у 1992 р. Відповідно до ст. 16 Закону Російської Федерації «Про приватизацію житлового фонду в Російській Федерації», та постанови Пленуму Верховного Суду Російської Федерації «Про деякі питання застосування судами Закону Російської Федерації «Про приватизацію житлового фонду в Російській Федерації» від 24 серпня 1996 р. № 8¹ приватизація зайнятих громадянами жилих приміщень у будинках, що потребують капітального ремонту, допускається, але при цьому на нових власників переходить обов'язок проводити капітальний ремонт будинку відповідно до норм утримання, експлуатації та ремонту житлового фонду.

Громадяни, які бажають приватизувати приміщення в будинках, що підлягають реконструкції, ремонту та капітальному ремонту, можуть вимагати

в судовому порядку реалізації належного їм права на приватизацію відповідно до законодавства про приватизацію державного житлового фонду.

Уявляється доцільним внести зміни до чинного законодавства, за якими приватизація квартир у будинках, що потребують ремонту, але не перебувають в аварійному стані, має здійснюватися на загальних підставах, тобто і невідремонтовані жилі приміщення можуть бути об'єктом приватизації (до початку капітального ремонту або реконструкції) з відміною положення, за яким приватизація дозволяється тільки після проведення ремонту власником будинку. Обов'язок проведення капітального ремонту чи реконструкції в будинку незалежно від того, чи всі квартири приватизовані або тільки деякі, залишиться частково за товариством власників, а частково — за місцевою адміністрацією, яка повинна взяти на себе таке зобов'язання. Що вона фактично й робить у даний час, видаючи мешканцям гарантійні зобов'язання, згідно з якими після проведення капітального ремонту (реконструкції) вони зможуть повернутися до відремонтованих будинків і приватизувати їх на засадах, встановлених законодавством. У такому разі проведення капітального ремонту (реконструкції) жилих квартир провадиться за рахунок місцевої влади, але через недостатність коштів такий ремонт без залучення інвестора навряд чи можливий.

Органи місцевої виконавчої влади мають право передавати на реконструкцію жилі будинки, але після погодження у встановленому порядку з місцевою районною радою, оскільки відповідно до ст. 35 Закону України «Про власність», житловий фонд є об'єктом комунальної власності. Держадміністрація є органом державної виконавчої влади, якій місцева рада може доручити виконання своїх функцій. Тільки при виконанні всіх умов і вимог будинок може бути включений до плану реконструкції чи капітального ремонту.

Місцева державна адміністрація повинна встановити, чи дійсно будинок підлягає реконструкції, капітальному ремонту, чи були здійснені всі заходи для проведення таких робіт, чи виділені необхідні кошти, залучені відповідні спеціалісти та експерти. Недодержання будь-якої з цих умов тягне за собою включення будинку в план реконструкції, капітального ремонту, що є неправомірним.

Передача інвесторам жилих будинків на реконструкцію передбачена законами України «Про інвестиційну діяльність», «Про приватизацію державного житлового фонду», Житловим та Цивільним кодексом України, а також наказом Держжитло-комунгоспу «Про затвердження положення про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будівель в містах і селищах України» від 31 грудня 1991 р. за № 135¹.

Строки реконструкції будинків, передбачені графіками робіт, не повинні перевищувати чинні норми продовження тривалості реконструкції жилих будинків і перевищувати 2—3 роки. Зміна інвесторами функціонального призначення реконструйованих квартир не допускається. Кількість житла та умови, на яких воно передається інвестору, визначаються протоколом про наміри та відповідною угодою. Будівельні та ремонтно-будівельні організації,

залучені до реконструкції жилих будинків, набувають право на заселення до 20 % загальної площі в цих будинках на підставі укладених договорів із замовником та інвестором.

При реконструкції будинків-пам'яток архітектури, історії і культури, а також будинків, які становлять фонову забудову міста, обов'язковим є відтворення їхнього первісного архітектурного вигляду, а в разі можливості й внутрішнього планування.

Реприватизація житла. Насамперед зазначимо, що Цивільний кодекс України, Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» не передбачають випадків реприватизації квартир, тобто зворотної передачі приватного житла до державного житлового фонду.

Згідно зі ст. 17 Закону Російської Федерації «Про приватизацію житлового фонду в Російській Федерації», органи державної влади або органи місцевого самоврядування, підприємства, установи мають право викуповувати у громадян з їх згоди жилі приміщення, що належать їм на праві власності, з метою більш раціонального їх перерозподілу.

П. І. Седугін реприватизацію називає «деприватизацією» і визначає її так: «Громадянин, який скористався своїм правом на приватизацію житла, відмовляється від права власності на дане приміщення, залишаючись проживати в ньому, як наймач. Мотиви при цьому значення не мають. Питання про деприватизацію житла вирішується органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування на підставі заяви громадянина, а у випадку виникнення спору вирішується судом».

Цивільний кодекс України передбачає такі випадки позбавлення права власності, як вилучення майна у власника при зверненні стягнення на це майно за зобов'язаннями власника та за обставин надзвичайного характеру. Майно в інтересах суспільства за рішенням органів державної влади може бути вилучене оплатно (реквізовано) у власника за обставин надзвичайного характеру — стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії. Безоплатне вилучення (конфіскація) майна у власника допускається тільки за рішенням (вироком) суду чи іншого компетентного органу (службової особи) як санкція за вчинення правопорушення.

Тобто набуття права власності держави на приватний житловий фонд можливе у разі конфіскації та звернення стягнення на житло на користь держави в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження» як санкція на правопорушення у випадках, встановлених Кримінальним та Цивільним кодексами України, а також в інших випадках відчуження майна на користь держави: дарування, заповіту, міни, викупу, та інших зобов'язань.

У судовій практиці трапляються випадки, коли суди визнають приватизацію житла недійсною. Слід зазначити, що суд у деяких випадках може вирішити спір, відповідно до чинного законодавства України, між учасниками спільної власності на квартиру шляхом присудження грошової компенсації за частку в разі, якщо її неможливо виділити чи поділити майно в натурі або спільно користуватися ним. Такі рішення суду мають розглядатися

як правомірне вирішення складних ситуацій щодо житла, а не позбавлення права власності на житло.

Тому найбільше випадків, пов'язаних із реприватизацією квартир, виникає, насамперед, за рахунок осіб, які на момент приватизації квартири були тимчасово відсутні відповідно до ст. 71 ЖК У РСР і вважають, що за ними зберігалось право на приватизацію.

Вважаємо, що судова практика про визнання приватизації житла недійсною на тих підставах, що не отримана згода всіх осіб, за якими відповідно до ст. 71 ЖК У РСР зберігається право на жилу площу, має вирішуватися не шляхом визнання приватизації недійсною, а шляхом включення нового власника до складу осіб, що володіють майном на праві спільної власності. В іншому разі відсутні мешканці квартири стануть на заваді проведення приватизації. Значна частина громадян України не зможе скористатися своїм правом на приватизацію житла, якщо їх ні відсутні родичі не виявлять на це згоди, родинні зв'язки між ними втрачені, або строки, визначені ст. 71 ЖК УРСР, значно перевищуватимуть строки приватизації. Це стосується як виписаних, так і невиписаних осіб, оскільки кількість майбутніх власників визначається за кількістю прописаних, які визнаються наймачами та членами їх родин.

Згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2 у справах про визнання наймача або члена його сім'ї таким, що втратив право користування жилим приміщенням відповідно до ст. 71 ЖК УРСР, необхідно з'ясувати причини відсутності відповідача понад встановлені строки. У разі їх поважності суд може продовжити пропущений строк. Окрім того, наймачеві або членові його сім'ї, який був відсутнім понад встановлений законом строк без поважних причин, суд вправі з цих мотивів відмовити в позові про захист порушеного права.

У деяких випадках приватизація квартири визнається недійсною на підставі звернень колишнього члена сім'ї до суду з позовом про визнання його права на жилу площу, про визнання свідoctва про право власності на квартиру недійсним.

Якщо судом буде визнано свідoctво про право власності на квартиру недійсним, це призведе до того, що квартира з приватної власності у примусовому порядку буде переведена до державного житлового фонду, а колишні власники перетворяться на квартиронаймачів.

Відповідно до закону безоплатна приватизація за житлові чеки може бути здійснена тільки один раз, про що робиться відповідний запис у паспорті. Так, у постанові Кабінету Міністрів України «Про випуск в обіг приватизаційних житлових чеків» від 26 квітня 1993 р. № 305 було передбачено робити відповідну відмітку органу приватизації державного житлового фонду в паспорт про право на безоплатну приватизацію житла у відповідному для даного громадянина обсязі.

Оскільки до цього часу законодавчо не визначений правовий механізм повернення житлових чеків їх власникам або відшкодування вартості цих

приватизаційних паперів у грошах за умови визнання недійсною приватизацію житла, то її фактичне проведення ущемлює права громадян.

Вимоги Цивільного кодексу України про реституцію (повернення всього отриманого за угодою, а за неможливості повернути одержане в натурі — відшкодування його вартості у грошах) при приватизації житла не можна застосовувати через неможливість повернення житлових чеків.

Тому приватизацію житла, проведену органами приватизації відповідно до чинного законодавства, не можна визнавати недійсною, оскільки, по-перше, відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» органи приватизації не мають права відмовити мешканцям квартир (будинків) у приватизації житла, яке вони займають, і, по-друге, безоплатна приватизація державного житлового фонду є процесом тимчасовим. Отже, житло може безоплатно приватизуватися тільки на час дії житлових чеків. Але це не поширюється на безстрокову приватизацію — викуп державного житла за гроші. Звичайно це не стосується абсолютно недійсних угод з приватизації, які не несуть за собою виникнення у сторін прав і обов'язків. Тому вважаємо, що приватизація може бути визнана незаконною тільки тоді, коли вона не відповідає вимогам закону, ущемлює права неповнолітніх дітей, недієздатних, здійснена громадянами, не здатними розуміти значення своїх дій, внаслідок помилки, обману, насильства тощо. А також за наявності підстав для визнання документів недійсними: надання документів що не відповідають дійсності, порушення прав інших громадян та організацій на жиле приміщення, неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про приватизацію жилого приміщення, а також інших випадків порушення порядку і умов надання жилих приміщень тощо.

При розгляді спору в суді щодо законності приватизації квартири, якщо навіть і буде встановлено, що порушені права окремих громадян на приватизацію, суд повинен визнавати їхні права спільної власності на житло, а в деяких випадках навіть перерозподіляти частки в приватизованому житлі, і ні в якому разі не скасовувати приватизацію взагалі шляхом визнання свідомства про право власності на житло недійсним.

Порядок добровільного повернення квартири (будинку) у державну власність громадян, в яких підійшла черга на одержання жилого приміщення в державному житловому фонді, регулюється затвердженим наказом Держжитлокомунгоспу України Тимчасовим положенням про порядок передачі громадянами житла, що перебуває у їх приватній власності, органу, який здійснює поліпшення житлових умов» від 1 червня 1995 р. № 24.

Зазначене Положення визначає порядок передачі громадянами, в яких підійшла черга на одержання жилого приміщення і які виявили бажання одержати житло у державному чи комунальному житловому фонді на умовах, передбачених ст. 48 ЖК УРСР, належного їм на праві приватної власності будинку (квартири і кімнати у квартирі) органу, який здійснює поліпшення їх житлових умов.

Громадяни, які виявили бажання одержати житло в межах встановленої норми жилої площі в одному населеному пункті, подають до органу, який

здійснює поліпшення житлових умов, заяву та правовстановлюючий документ (свідоцтво про право власності) на будинок, квартиру, кімнату в квартирі і відповідний документ про реєстрацію прав власності на нерухоме майно.

Орган, який здійснює поліпшення житлових умов, у місячний термін розглядає заяву громадянина і приймає рішення про надання йому та членам його сім'ї житла у державному чи комунальному житловому фонді, про що повідомляється заявник. У разі отримання у тижневий термін згоди заявника на запропоноване житло орган приймає рішення щодо переведення житла, яке перебуває у приватній власності громадян, до державної чи комунальної власності. Про це заявнику повідомляється у п'ятиденний термін.

Після прийняття рішень, зазначених вище, між громадянином і органом, який здійснює поліпшення житлових умов, укладається угода обміну з дотриманням вимог чинного законодавства. Між сторонами проводиться обмін жилого приміщення меншої площі на жиле приміщення більшої площі з урахуванням вимог ч. 2 ст. 48 ЖК УРСР. Оформлення угоди обміну покладається на орган, який поліпшує житлові умови і на який покладено функції забезпечення житлом громадян.

Після обміну громадянин і члени його сім'ї втрачають право власності на жилі приміщення, які вони займали до обміну.

На підставі цього рішення орган приватизації робить відповідну відмітку про зміну власника будинку (квартири, кімнати у квартирі).

Орган, що поліпшує житлові умови, зобов'язаний протягом двох днів з моменту укладення угоди обміну видати громадянам ордер на приміщення, які вони отримують у результаті обміну.

Орган приватизації, який здійснив приватизацію жилого приміщення, переданого громадянином органу, що поліпшив його житлові умови, на вимогу громадянина та членів його сім'ї зобов'язаний видати довідку про факт анулювання приватизації.

Громадяни, які мають житло у власності, у разі одержання державного чи комунального житла на всіх членів сім'ї у межах визначеної норми, зобов'язані передати безоплатно власне житло органу, який здійснює поліпшення житлових умов. Одержане на цих умовах житло знову може бути об'єктом приватизації.

У Житловому кодексі має бути закладений механізм реприватизації житла, відповідно до яких громадяни, які мають власне житло, право власності на яке набуто на законних підставах, вправі передати його безоплатно місцевому органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, а також підприємствам, установам і організаціям за їх згодою. При цьому за громадянами залишається право володіння та користування житлом на умовах договору соціального найму. Так, відповідно до ст. 20 Закону Російської Федерації «Про введення в дію Житлового кодексу Російської Федерації»¹ незаможні громадяни, що приватизували житло, яке є для них єдиним місцем постійного проживання, до 1 січня 2007 р. мали право передати належні їм на праві власності й вільні від зобов'язань жилі приміщення в державну або комунальну власність, а відповідні органи зобов'язані прийняти їх у власність і

укласти договори соціального найму.

Доприватизація житла. У зв'язку з розглядом комплексу питань, пов'язаних із приватизацією, виникають питання, чи можлива повторна приватизація житла, якщо члени сім'ї повністю або частково використали приватизаційні папери — житлові чеки, що надають право на приватизацію житла, яким чином можна використовувати решту житлових чеків, що залишилися на депозитних рахунках громадян, у випадках, якщо громадянин перебував у черзі на поліпшення житлових умов і одержав нове

житло в межах встановленої норми жилої площі, чи переселяється з приватного житла до державного, чи хоче взяти участь у приватизації іншої квартири державного житлового фонду, маючи при цьому залишки вартості житлового чеку, яких вистачає для оформлення у власність другої квартири.

Пункт 5 ст. 5 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачено, що кожний громадянин має право приватизувати житло, яке займає, безоплатно в межах номінальної вартості житлового чеку або з частковою доплатою один раз. Пункт 2 ст. 8 надає уточнення, хто конкретно може отримати державне житло у власність. Зокрема, це всі повнолітні члени сім'ї, які постійно мешкають у квартирі (будинку) державного житлового фонду або за якими зберігається право на житло. Законом передбачено, що громадянам безоплатно передається житло з розрахунку санітарної норми 21м² загальної площі на наймача та члена його сім'ї та додатково 10 м² на сім'ю. Тобто житловий чек можна вважати використаним, якщо держава виконала повністю свої зобов'язання перед громадянами України, а саме, спочатку надала житло у постійне користування, а потім і у власність, і квартиронаймачі та члени їхніх сімей приватизували його в межах зазначеної вище норми.

Водночас більшість громадян не повною мірою реалізувала надане їй законом право на використання житлового чеку в межах його номінальної вартості, оскільки мешкає у квартирах, що будувалися 40—50 років тому і мають невелику жилу площу. Сьогодні вони намагаються поліпшити свої житлові умови. При цьому вони можуть залишити раніше приватизовану квартиру в своїй власності або передати своє житло органу, який здійснює поліпшення житлових умов і вже тільки після цього у них з'являється можливість оформити безкоштовну приватизацію іншого житлового приміщення. Це передбачено ч. 2 ст. 48 ЖК УРСР, яка зазначає, що при передачі громадянами житла, яке перебуває у приватній власності, органу, що здійснює поліпшення житлових умов, вони мають право на одержання житла у межах встановленої норми жилої площі. Порядок передачі передбачений Тимчасовим положенням про порядок передачі громадянам житла, що перебуває у їх приватній власності, органу, який здійснює поліпшення житлових умов, затвердженим наказом Держжитлокомунгоспу України від 1 червня 1995 р. № 24.

Слід зазначити, що практика застосування житлового законодавства склалася так, що органи приватизації здійснюють до- приватизацію житла громадянам за невикористані житлові чеки у межах їх вартості, а також із доплатою особистих коштів за наявності надлишків жилої площі на умовах,

передбачених Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Оскільки зазначені питання не врегульовані чинним законодавством України, постає запитання, як розподілити частки квартири, коли в доприватизації беруть участь два громадянина, один з яких повністю або частково використав житловий чек, а другий має житловий чек у повному обсязі, чи можливо у даному разі передавати квартири у сумісну спільну власність? Оскільки ідеальні частки квартиронаймачів і членів їхніх сімей у цьому випадку будуть різними, прийнятною для них може бути як приватизація квартири у сумісну часткову власність з вказівкою у свідоцтві про право власності частки кожної особи залежно від вартості залишків житлових чеків, так і в сумісну спільну власність, якщо на це є згода сторін. Тобто, якщо член сім'ї, який має невикористаний житловий чек, не заперечує проти оформлення квартири у спільну сумісну власність, підстав для відмови у такому бажанні чинне житлове та цивільне законодавство не визначає.

При поліпшенні житлових умов громадяни мають право залишити раніше приватизовану квартиру у своїй власності або передати органу, який здійснює поліпшення житлових умов, і тільки після цього у них з'являється можливість оформити безкоштовну приватизацію другого житла. Якщо громадянин свою квартиру не передав органу, який здійснює поліпшення житлових умов, залишив у своїй власності і розпорядився нею на свій розсуд, погіршивши свої житлові умови, ставши бездомним — це його особиста справа, але про повторну приватизацію мови у даному випадку взагалі не повинно бути. Виходячи із зазначеного, на нашу думку, поняття соціальної незахищеності має визначатися відповідно до матеріального стану особи, а не до її соціального становища. Слід зазначити, що необхідно якнайшвидше унормувати житлові відносини відповідно до Конституції з урахуванням реалій, які склалися останніми роками, оскільки житлова проблема постійно загострюватиметься, особливо у великих містах.

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, міняти 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 не потрібно.

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 Головкин 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, розрізнених 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 місця 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 жилими приміщеннями 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 навряд 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.