

Тема 7.

Правове забезпечення приватизації житлового фонду

Ст. 9 ЖК України закріпила, що громадяни мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду, житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад, або придбання їх у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законом.

Згідно ст. 65¹ ЖК України наймачі жилих приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду можуть за згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які проживають разом з ними, придбати займані ними приміщення у власність на підставах, передбачених чинним законодавством.

Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду»¹ визначає, що приватизація державного житлового фонду (далі – приватизація) – є відчуженням квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України.

Стаття 345 ЦК України закріплює, що фізична або юридична особа може набути право власності у разі приватизації державного майна та майна, що є в комунальній власності.

До об'єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, житлові приміщення у гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції), кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів (далі – квартири (будинки), які використовуються громадянами на умовах найму.

Не підлягають приватизації: квартири-музеї; квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, розташовані на територіях закритих військових поселень, підприємств, установ та організацій, природних та біосферних заповідників, національних парків, ботанічних садів, дендрологічних, зоологічних, регіональних ландшафтних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, історико-культурних заповідників, музеїв; квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, що перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей); квартири (кімнати, будинки), віднесені у встановленому порядку до числа службових, а також квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, розташовані в зоні безумовного (обов'язкового) відселення, забрудненій внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС.

¹ Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1992. № 36. Ст. 524.

Водночас, Законом України ч. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» закріплено, що приватизація квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, включених до плану реконструкції поточного року, здійснюється після її проведення власником (володільцем) будинку (гуртожитку). Наймачі, які проживали у квартирах (будинках), житлових приміщеннях у гуртожитках до початку реконструкції, після проведення реконструкції мають пріоритетне право на приватизацію цих квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках.

Одноквартирні будинки, а також квартири в будинках, житлові приміщення у гуртожитках, включених до планів ремонту, можуть бути приватизовані до його проведення за згодою наймачів з наданням їм відповідної компенсації у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Згідно ст. 2 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»² мешканців гуртожитків можуть реалізувати конституційне право на житло або шляхом приватизації житла у гуртожитку (у випадках, передбачених цим Законом), або шляхом отримання соціального житла (відповідно до цього Закону та Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»), або шляхом самостійного (на власний розсуд, за власні чи залучені кошти) вирішення свого (своєї сім'ї) житлового питання (відповідно до цивільного законодавства України).

Способи приватизації визначено ст. 3 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»:

шляхом безоплатної передачі громадянам квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;

продажу надлишків загальної площі квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках громадянам України, що мешкають в них або перебувають в черзі потребуючих поліпшення житлових умов.

Передача у власність громадян житлових приміщень у гуртожитках здійснюється з одночасною передачею їм у спільну сумісну власність допоміжних приміщень (приміщень загального користування).

Стаття 5 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» закріпила Порядок розрахунків при приватизації квартири (будинку), житлового приміщення у гуртожитку, в якому визначено, що якщо загальна площа квартир (будинків), що підлягають приватизації, відповідає площі, передбаченій абзацом другим статті 3 цього Закону, зазначені квартири (будинки) передаються наймачеві та членам його сім'ї безоплатно.

До членів сім'ї наймача включаються лише громадяни, які постійно проживають в квартирі (будинку) разом з наймачем або за якими зберігається право на житло.

Якщо загальна площа квартири менше площі, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймачу та членам його сім'ї видаються житлові чеки, сума

² Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків: Закон України від 04.09.08 р. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2008, № 46, ст.323

яких визначається виходячи з розміру недостатньої площі та відновної вартості одного квадратного метра.

Якщо загальна площа квартири (будинку) перевищує площу, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймач здійснює доплату цінними паперами, одержаними для приватизації державних підприємств чи землі, а у разі їх відсутності – грошима. Сума доплат визначається добутком розміру надлишкової загальної площі на вартість одного квадратного метра.

Право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які постійно проживають в цих квартирах (будинках) або перебували на обліку потребуючих поліпшення житлових умов до введення в дію цього Закону.

Право на приватизацію житлових приміщень у гуртожитку з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які на законних підставах проживають у них.

Кожний громадянин України має право приватизувати займане ним житло безоплатно в межах номінальної вартості житлового чеку або з частковою доплатою один раз (*Офіційне тлумачення положення пункту 5 статті 5 див. В Рішенні Конституційного Суду № 15-рп/2010 від 10.06.2010*).

Незалежно від розміру загальної площі безоплатно передаються у власність громадян займані ними:

однокімнатні квартири;

квартири (будинки), одержані у разі знесення або відселення всіх сімей з будинків (частин будинків), які належали їм на праві власності, якщо колишні власники не одержали за ці будинки (частини будинків) грошової компенсації;

квартири (будинки), в яких мешкають громадяни, котрим встановлена ця пільга Законом України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи»;

квартири (будинки), в яких мешкають громадяни, удостоєні звання Героя Радянського Союзу, Героя Соціалістичної Праці, нагороджені орденом Слави трьох ступенів, ветерани Другої світової війни, воїни-інтернаціоналісти, особи з інвалідністю I і II груп, особи з інвалідністю з дитинства, ветерани праці, що пропрацювали: не менше 25 років – жінки, 30 років – чоловіки, ветерани Збройних Сил та репресовані особи, реабілітовані згідно із Законом України «Про реабілітацію жертв репресій комуністичного тоталітарного режиму 1917-1991 років»;

квартири (будинки), в яких мешкають сім'ї загиблих при виконанні державних і громадських обов'язків та на виробництві;

квартири (будинки), в яких мешкають військовослужбовці, котрим встановлена пільга Законом України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей»;

квартири (будинки), в яких мешкають багатодітні сім'ї (сім'ї, що мають трьох і більше неповнолітніх дітей).

Закон не зобов'язує громадян здійснити приватизацію займаних ними приміщень. Тому ст. 7 Закону визначено права наймачів, які не виявили бажання приватизувати займане ними житло. Зокрема, за громадянами, які не виявили бажання приватизувати займане ними житло, зберігається чинний порядок одержання і користування житлом на умовах найму.

До приватизації займаних квартир громадяни мають право переселитись у квартири меншої площі. При цьому їм виплачується грошова компенсація за різницю між загальною площею займаної квартири і квартири, що надається, в розмірі і порядку, які визначаються Кабінетом Міністрів України. Органи місцевої державної адміністрації і місцевого самоврядування, державні підприємства, організації, установи у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд, повинні сприяти громадянам, котрі бажають замінити квартири (будинки) більшої площі на квартири (будинки) меншої площі.

Закон визначив також механізм організації проведення приватизації та оформлення права власності. Згідно ст. 8 Закону приватизація державного житлового фонду здійснюється уповноваженими на це органами, створеними місцевою державною адміністрацією, та органами місцевого самоврядування, державними підприємствами, організаціями, установами, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд.

Передача квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках здійснюється в спільну сумісну або часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цій квартирі (будинку), житловому приміщенні у гуртожитку, в тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника квартири (будинку), житлового приміщення у гуртожитку.

Передача квартир (будинків) у власність громадян здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина.

Передача житлових приміщень у гуртожитках у власність мешканців гуртожитків здійснюється відповідно до закону.

Підготовку та оформлення документів про передачу у власність громадян квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках може бути покладено на спеціально створені органи приватизації (агентства, бюро, інші підприємства).

Передача квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у власність громадян з доплатою, безоплатно чи з компенсацією відповідно до статті 5 цього Закону оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру (будинок), житлове приміщення у гуртожитку, яке реєструється в органах приватизації і не потребує нотаріального посвідчення.

Оплата вартості приватизованого житла може провадитись громадянами в розстрочку на 10 років за умови внесення первинного внеску в розмірі не менше 10 відсотків суми, що підлягає виплаті. При цьому громадянин дає органу приватизації письмове зобов'язання про погашення суми вартості, що залишається несплаченою.

Органи приватизації, що здійснюють приватизацію державного житлового фонду, мають право на діяльність по оформленню та реєстрації документів про право власності на квартиру (будинок), житлове приміщення у гуртожитку.

Вартість послуг з оформлення документів на право власності на квартиру (будинок), житлове приміщення у гуртожитку оплачується громадянами за розцінками, що встановлюються місцевими органами виконавчої влади.

Державний житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні або оперативному управлінні державних підприємств, організацій та установ, за їх бажанням може передаватись у комунальну власність за місцем розташування будинків з наступним здійсненням їх приватизації органами місцевої державної адміністрації та місцевого самоврядування згідно з вимогами цього Закону.

У разі банкрутства підприємств, зміни форми власності, злиття, приєднання, поділу, перетворення, виділу або ліквідації підприємств, установ, організацій, у повному господарському віданні яких перебуває державний житловий фонд, останній (у тому числі гуртожитки) одночасно передається у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських рад.

Нежилі приміщення житлового фонду, які використовуються підприємствами торгівлі, громадського харчування, житлово-комунального та побутового обслуговування населення на умовах оренди, передаються у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських Рад народних депутатів.

Порядок передачі житлового фонду, що перебував у повному господарському віданні підприємств, установ чи організацій, у комунальну власність визначається Кабінетом Міністрів України.

Органи приватизації, органи місцевого самоврядування не мають права відмовити мешканцям квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у приватизації займаного ними житла, крім випадків, передбачених законом.

Спори, що виникають при приватизації квартир (будинків) та житлових приміщень у гуртожитках державного житлового фонду, вирішуються судом.

Постановою КМУ від 8 жовтня 1992 р. № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» було затверджено:

Порядок надання наймачам одноквартирних будинків і квартир будинків, включених до планів ремонту, і компенсації за не проведений ремонт;

Порядок участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніх власників;

Порядок визначення коефіцієнтів споживчої якості квартир (будинків), що підлягають приватизації;

Порядок виплати грошової компенсації наймачам за заміну займаних квартир на квартири меншою площею;

Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків.

Стосовно особливостей приватизації допоміжних приміщень Конституційним Судом України було прийнято Рішення у Справі № 1-2/2004 від 02.03.2004 р. (№ 4-рп/2004)³, в якому визначено:

1.1. Допоміжні приміщення (підвали, сараї, комори, горища, колясочні та ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з

³ Рішення Конституційного Суду України Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) у справі № 1-2/2004 від 02.03.2004 р. (№ 4-рп/2004). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04#Text>

приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього.

1.2. Власник (власники) неприватизованих квартир багатоквартирного будинку є співвласником (співвласниками) допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир.

1.3. Питання щодо згоди співвласників допоміжних приміщень на надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках, на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень (оренда тощо) вирішується відповідно до законів України, які визначають правовий режим власності.

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.

Питання про реприватизацію 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 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 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, 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, 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 свідоцтва про право власності на квартиру недійсним. Якщо судом буде визнано свідоцтво 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 обмежує 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, порушує 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 на дання 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 свідоцтва 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, 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 від повідний 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. 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.

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, 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, 18 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 квартиру 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.