

Тема 8.

Правове регулювання користування житлом спеціального призначення

До житла спеціального призначення відносяться:

- 1) службові житлові приміщення (Глава 3 ЖК України);
- 2) гуртожитки (Глава 4 ЖК України).

Стаття 118 ЖК України визначає, що службові жилі приміщення призначаються для заселення громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього. Жиле приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів. Під службові жилі приміщення виділяються, як правило, окремі квартири.

Жилі приміщення, що надаються народним депутатам України на період їх роботи на постійній основі у Верховній Раді України, включаються до числа службових і виключаються з їх числа за рішенням Верховної Ради України за поданням Комісії Верховної Ради України з питань Регламенту, депутатської етики та забезпечення діяльності депутатів.

Правовий режим службових приміщень визначено Главою 3 Житлового кодексу України та Постановою Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37 «Про службові жилі приміщення»¹.

Зазначеною Постановою закріплено **Перелік категорій працівників, яким може бути надано службові жилі приміщення.**

Критерій: заселення громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього.

Перелік приведений частково:

1. Працівники житлово-комунального господарства: начальник житлово-експлуатаційної контори, керуючий будинками, головний інженер житлово-експлуатаційної організації, майстер технічної ділянки, особи, які прийняли на комплексне обслуговування за сімейним підрядом жилий будинок (жилі будинки), слюсар-сантехнік, слюсар-електрик, слюсар по обслуговуванню теплових мереж, слюсар по обслуговуванню теплових пунктів, слюсар по експлуатації та ремонту газового устаткування, монтажник санітарно-технічних систем і устаткування, покрівельник, електромеханік по ліфтах.

Майстер озеленення, тракторист, робітник-озеленювач районного підприємства з обслуговування та догляду за зеленими насадженнями.

2. Двірник житлово-експлуатаційної організації, адміністративного будинку, будинку-інтернату, школи-інтернату, спецшколи, дитячого будинку,

¹ Про службові жилі приміщення : Постанова Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF#Text>

санаторію, будинку (бази) відпочинку, пансіонату, профілакторію, піонерського табору, туристського господарства.

3. Обхідник лінійних споруд, оператор, хлораторник хлоропереливної станції, газоелектрозварювальник, електромонтер, водій спеціальної машини або механізму, інженерно-технічні працівники аварійно-відбудовних робіт об'єктів водопроводу й каналізації, розташованих поза населеними пунктами або в сільських населених пунктах.

5. Головний інженер режимної телеграфно-телефонної станції, інженер по обслуговуванню радіорелейних ліній і споруд, антенщик-щогловик радіотелевізійних об'єктів, які розташовані поза населеними пунктами і є єдиним службово-житловим комплексом.

6. Працівники підприємств, установ та організацій національної гідрометеорологічної служби, що розташовані в населених пунктах або поза межами населених пунктів і є єдиним службово-житловим комплексом.

7. Начальник, заступник начальника загону, частини, начальник караулу, командир відділення, майстер газодимозахисної служби, водій пожежного автомобіля пожежної охорони, начальник відділення, інспекції державного пожежного нагляду.

18. Директор, лікар, медична сестра, вихователь, кухар, слюсар-сантехнік, слюсар-електрик школи-інтернату, спецшколи, дитячого будинку.

19. Завідуючий гуртожитком, комендант будинку, а також слюсар-сантехнік, слюсар-електрик гуртожитку в населеному пункті, де відсутня аварійна служба.

20. Основний особовий склад державних та комунальних спеціальних (воєнізованих) аварійно-рятувальних служб, Державної служби медицини катастроф, спеціалізованих аварійно-рятувальних служб підприємств, установ, організацій із шкідливими і небезпечними умовами праці та спеціалізованих аварійно-рятувальних служб громадських організацій.

28. Працівники, які безпосередньо зайняті на будівництві, експлуатації та реконструкції об'єктів атомної енергетики і промисловості та договори з якими укладаються у формі контракту.

31. Працівники, які безпосередньо зайняті на експлуатації та ремонті об'єктів енергетики:

а) теплові електричні станції: начальники змін станцій, майстри і слюсарі по ремонту котлотурбінного та електричного обладнання, зливальники мазуту, працівники вугільних складів, машиністи головного обладнання;

б) підприємства електричних мереж: чергові електромонтери по обслуговуванню електричного обладнання підстанцій; чергові диспетчери; електромонтери оперативно-виїзних і лінійних бригад, електромонтери-водії;

в) підприємства теплових мереж: обхідники теплових мереж.

32. Працівники підприємств та організацій залізничного транспорту загального користування на час їх перебування у трудових відносинах із зазначеними підприємствами та організаціями.

33. Посадові особи митних органів, спеціалізованих митних установ та організацій:

34. Голови, перші заступники, заступники, заступники голів – керівники апарату місцевих держадміністрацій, які переїхали в інший населений пункт у зв'язку з призначенням на посаду і потребують забезпечення житлом у такому населеному пункті.

35. Службові особи органів державної податкової служби:

36. Співробітники-військовослужбовці СБУ за визначеним нею переліком до одержання ними постійного жилого приміщення.

37. Військовослужбовці та працівники Управління державної охорони до одержання постійного жилого приміщення.

42. Фельдшер ветеринарної медицини.

43. Військовослужбовці Державної прикордонної служби до одержання ними постійного жилого приміщення.

46. Військовослужбовці Головного управління розвідки Міноборони та підпорядкованих йому військових частин (крім військовослужбовців строкової служби) за переліком, що визначається керівником цього органу, до одержання ними постійного жилого приміщення.

47. Працівники Мінфіну, а також підпорядкованих йому органів та установ, до одержання ними постійного жилого приміщення.

48. Працівники Секретаріату Президента України, Секретаріату Кабінету Міністрів України та Державного управління справами до одержання ними постійного жилого приміщення.

49. Співробітники Служби зовнішньої розвідки України до придбання (надання) ними постійного жилого приміщення.

56. Судді Конституційного Суду України, Верховного Суду України, вищого спеціалізованого суду, апеляційного, місцевого суду, які потребують поліпшення житлових умов; члени Вищої ради правосуддя та Вищої кваліфікаційної комісії суддів;...

57. Працівники Апарату Ради національної безпеки і оборони України – керівники структурних підрозділів, їх заступники, головні спеціалісти на час виконання ними службових обов'язків.

59. Науково-педагогічні та наукові працівники державних вищих навчальних закладів III-IV рівня акредитації та наукових, науково-виробничих установ.

60. Працівники підприємств, установ і організацій суднобудівної галузі на час перебування їх у трудових відносинах.

61. Листоноші Українського державного підприємства поштового зв'язку «Укрпошта».

68. Поліцейські, державні службовці та працівники Національної поліції.

69. Уповноважений із захисту державної мови та його представники.

Положенням про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР визначено порядок надання службових жилих приміщень в будинках державного і громадського житлового фонду і користування ними.

Так, п. 3 закріплює, що жила приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів за клопотанням адміністрації підприємства, установи, організації. В тих випадках, коли підприємство, установа, організація розташована на території одного населеного пункту (району в місті), а жила приміщення на території іншого, рішення про його включення до числа службових приймається виконавчим комітетом Ради народних депутатів за місцем знаходження приміщення.

До числа службових може бути включено тільки вільне жила приміщення. Під службові жилі приміщення виділяються, як правило, окремі квартири, розташовані, переважно, на першому поверсі.

Облік службових жилих приміщень у всіх будинках, незалежно від їх належності, здійснюється у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів, яка прийняла рішення про включення жилого приміщення до числа службових (п. 5).

Згідно п. 6 Положення жила приміщення виключається з числа службових, якщо відпала потреба в такому його використанні, а також у випадках, коли в установленому порядку воно виключено з числа жилих. Сам по собі факт проживання в службових жилих приміщеннях робітників і службовців, які припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією, за власним бажанням, не є підставою для виключення цих приміщень з числа службових.

Виключення жилого приміщення з числа службових провадиться на підставі клопотання підприємства, установи, організації рішенням виконавчого комітету відповідної районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів.

Службові жилі приміщення надаються включеним до згаданого в пункті 7 цього Положення переліку працівникам, які постійно проживають в населеному пункті за місцем розташування відповідного підприємства, установи, організації. З дозволу виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів службове жила приміщення може бути надано працівникові, який проживав в іншому населеному пункті.

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

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

У разі недостатності службових жилих приміщень для забезпечення усіх працівників відповідних категорій зазначені приміщення надаються виходячи з інтересів забезпечення нормальної діяльності підприємства, установи, організації.

Згідно п. 9 Положення для одержання службового жилого приміщення відповідний працівник подає заяву адміністрації підприємства, установи, організації. До заяви додається довідка з місця проживання про склад сім'ї і витяг про місце проживання особи. Члени сім'ї заявника, які бажають оселитися в службове жила приміщення, дають письмову згоду на проживання в зазначеному приміщенні.

Службове жила приміщення має бути благоустроєним стосовно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

При наданні службових жилих приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за 9 років, крім подружжя, а також особами, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим вони не можуть проживати в одній кімнаті з членами своєї сім'ї.

Не допускається також заселення квартири, збудованої для однієї сім'ї, двома і більше сім'ями або двома і більше самотніми особами.

Службові жилі приміщення надаються у межах 13,65 квадратного метра жилої площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян жилою площею в даному населеному пункті, визначеному в установленому порядку (п. 12 Положення).

Службове жиле приміщення може бути надано з перевищенням указанного вище максимального розміру, якщо воно становить одну кімнату (однокімнатну квартиру), або у випадках, вказаних в абзаці першому пункту 11 цього Положення.

Службове жиле приміщення надається працівникові на всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним (а також на дружину (чоловіка) і неповнолітніх дітей, які проживають окремо від заявника в даному або в іншому населеному пункті), вказаних у пункті 9 цього Положення.

Службові жилі приміщення надаються за рішенням адміністрації підприємства, установи, організації, у віданні якої ці приміщення знаходяться, затвердженим виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів, на території якої знаходиться відповідне підприємство, установа, організація.

У рішенні зазначається, яку займає посаду або виконує роботу особа, якій надається службове жиле приміщення, склад її сім'ї, розмір приміщення, що надається, кількість кімнат у ньому та адреса.

Перед винесенням рішення про надання службового жилого приміщення адміністрація підприємства, установи, організації зобов'язана роз'яснити працівникові особливості договору найму зазначеного приміщення.

Громадяни, вказані в рішенні про надання службового жилого приміщення, дають письмове зобов'язання про звільнення займаного жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду чи в будинку житлово-будівельного кооперативу (за винятком тих, кому жилі приміщення належать на праві приватної власності).

На підставі рішення про надання службового жилого приміщення виконавчий комітет районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів видає громадянину спеціальний ордер (додаток №2), який є диною підставою для вселення в надане службове жиле приміщення.

Ордер дійсний протягом 30 днів.

На підставі спеціального ордера (пункт 21 Положення) між наймодавцем (житлово-експлуатаційною організацією, а в разі її відсутності - відповідним підприємством, установою, організацією) і наймачем – громадянином, на ім'я якого виданий ордер, укладається договір найму службового жилого приміщення.

Наймач службового жилого приміщення вправі проживати в ньому разом з членами своєї сім'ї (п. 27 Положення).

Наймач вправі у встановленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити в займане ним службове жиле приміщення свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їхніх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно.

Наймач службового жилого приміщення зобов'язаний своєчасно вносити квартирну плату і плату за комунальні послуги (водопостачання, газ, електрична,

теплова енергія та інші послуги) за затвердженими у встановленому порядку ставками і тарифами.

Згідно п. 32 Положення повнолітні члени сім'ї наймача несуть солідарну з ним майнову відповідальність за зобов'язаннями, що випливають з договору найму службового жилого приміщення.

Робітники і службовці, що припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією, підлягають виселенню з службового жилого приміщення з усіма особами, які з ними проживають, без надання іншого жилого приміщення. Виселення провадиться в судовому порядку.

Слід звернути увагу, що згідно п. 35 Положення без надання іншого жилого приміщення у випадках, зазначених у пункті 34 цього Положення, не може бути виселено:

інвалідів війни та інших інвалідів з числа військовослужбовців, які стали інвалідами внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при захисті СРСР чи при виконанні інших обов'язків військової служби, або внаслідок захворювання, пов'язаного з перебуванням на фронті; учасників Великої Вітчизняної війни, які перебували у складі діючої армії; сім'ї військовослужбовців і партизанів, які загинули або пропали безвісти при захисті СРСР чи при виконанні інших обов'язків військової служби; сім'ї військовослужбовців; інвалідів з числа осіб рядового і начальницького складу органів Міністерства внутрішніх справ СРСР, які стали інвалідами внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при виконанні службових обов'язків;

осіб, які пропрацювали на підприємстві, в установі, організації, що надали їм службове жилає приміщення, не менш як десять років;

осіб, що звільнені з посади, у зв'язку з якою їм було надано жилає приміщення, але не припинили трудових відносин з підприємством, установою, організацією, які надали це приміщення;

осіб, звільнених у зв'язку з ліквідацією підприємства, установи, організації або за скороченням чисельності чи штату працівників;

пенсіонерів по старості, персональних пенсіонерів, членів сім'ї померлого працівника, якому було надано службове жилає приміщення; інвалідів праці I і II груп, інвалідів I і II груп з числа військовослужбовців і прирівняних до них осіб; одиноких осіб з неповнолітніми дітьми, які проживають разом з ними.

Правовий аналіз змісту ст.ст. 118-126¹ зазначеного кодексу та Постанови Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37 «Про службові жилі приміщення»², Наказу Міністерства внутрішніх справ України від 10 вересня 2004 року № 1039 «Про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 05 жовтня 2004 року за № 1255/9854 (зі змінами), Наказу Міністерства внутрішніх справ України Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Міністерства внутрішніх справ

² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF#Text>

України від 10 вересня 2004 року № 1039 «Про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України», Узагальнення *Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ* від 12 січня 2017 року № 9-48/0/4-17 дає підстави для наступних висновків:

Відповідно до ст. 118 ЖК України (Службові жилі приміщення) жиле приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів. Під службові жилі приміщення виділяються, як правило, окремі квартири.

Згідно положень Наказу Міністерства внутрішніх справ України від 10.09.2004 р. № 1039 «Про надання службових жилих приміщень і користування», яким було затверджено Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України (втратив чинність на підставі Наказу Міністерства внутрішніх справ України «Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Міністерства внутрішніх справ України від 10 вересня 2004 року № 1039 «Про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України»»), зокрема, п. 1.4, – жиле приміщення включається до числа службових за рішенням органу місцевого самоврядування за місцем знаходження приміщення на підставі клопотання відповідного органу внутрішніх справ України за наявності на це дозволу МВС України. Згідно п. 1.5 зазначеного Наказу, оперативний облік службових жилих приміщень здійснюється: у МВС України Господарським департаментом, в УМВС України службами господарського забезпечення цих органів.

Відповідно, згідно п. 1.7 Наказу, жиле приміщення виключається з числа службових, якщо відпала потреба в такому його використанні, а також у випадках, коли в установленому порядку воно виключено з числа жилих. Виключення ж жилого приміщення з числа службових здійснюється на підставі клопотання відповідного органу внутрішніх справ України, погодженого з МВС України рішенням органу місцевого самоврядування.

Оскільки означений Наказ втратив чинність, а нове положення про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України наразі не прийнято, з питань виключення житлових приміщень з числа службових слід керуватися загальними положеннями ЖК України та Постанови Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37 «Про службові жилі приміщення».

Ними зокрема, п. 6 Положення «Про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР», затвердженого Постановою Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37 закріплено, що жиле приміщення виключається з числа службових, якщо відпала потреба в такому

його використанні, а також у випадках, коли в установленому порядку воно виключено з числа жилих.

Виключення жилого приміщення з числа службових провадиться на підставі клопотання підприємства, установи, організації рішенням виконавчого комітету відповідної районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів.

Про виключення жилого приміщення з числа службових у журналі обліку службових жилих приміщень робиться відповідна відмітка.

Звертаємо увагу, що доволі часто статус «службового житлового приміщення» помилково сприймається як належність певного житлового приміщення відповідним підприємствам, установам, організаціям, проте, це не відповідає дійсності.

Згідно положень чинного законодавства, житлові приміщення, які раніше перебували у державній власності, на підставі Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» та прийнятій на виконання його положень Постанови Кабінету Міністрів України від 21 вересня 1998 р. № 1482 «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» державної форми власності було передано в комунальну власність. Відповідно, зазначені житлові приміщення є власністю територіальної громади і не значаться в переліку об'єктів державної власності, відповідно, їх управління не здійснюється Регіональним відділенням фонду державного майна України.

Згідно ст. 327 ЦК України у комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді. Управління цим майном здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

Правовий режим «службового житлового приміщення» не змінює форми власності та не визначає а ні передачу такого житлового приміщення у відання чи оперативне управління відповідного підприємства, установи чи організації, а ні приналежність їм такого житлового приміщення. Правовий режим «службового житлового приміщення» лише визначає особливості його цільового використання.

Згідно пп.5 п. б) ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на органи місцевого самоврядування покладено повноваження з обліку відповідно до закону житлового фонду, здійснення контролю за його використанням.

Враховуючи наведене, у випадку, якщо відпала потреба у такому використанні житлового приміщення як службового, підприємство, установа чи організація, що була ініціатором запровадження «статусу» такого житлового приміщення, може ініціювати виключення такого приміщення з числа «службових».

Звертаємо увагу також, що Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ в Узагальненнях від 12 січня 2017 року № 9-48/0/4-17 зробив ряд висновків, зокрема, що в судовій практиці трапляються випадки, коли громадянам надавалися ордери на вселення до житлових приміщень на підставі спеціального ордеру, в якому зазначалося про вселення в службове житлове приміщення, попри те, що відповідне рішення виконавчим комітетом відповідної Ради не приймалося. Підставою ж включення та виключення житлового приміщення до/з числа службових є виключно таке рішення.

Водночас той факт, що на спірне жите приміщення видано ордер як на службове, сам по собі та за відсутності відповідного рішення виконавчого комітету органу місцевого самоврядування і відомостей щодо перебування його на обліку службових жилих приміщень, правового значення для визначення статусу цього житла не має (ухвала ВСС від 26.08.2015 у справі №6-6875св15).

Користування гуртожитками.

Стаття 127 ЖК України визначає, що гуртожитки можуть надаватися для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання.

Для тимчасового проживання осіб, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк і потребують поліпшення житлових умов або жила площа яких тимчасово заселена чи яким повернути колишнє жите приміщення немає можливості, а також осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз, використовуються спеціальні гуртожитки. Під гуртожитки надаються спеціально споруджені або переобладнані для цієї мети жилі будинки.

Жилі будинки реєструються як гуртожитки у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів.

Існує два види гуртожитків: 1) гуртожитки, призначені для проживання одиноких громадян, де житлове приміщення спільно використовується для проживання кількома особами, які не перебувають між собою у сімейних стосунках; 2) гуртожитки, призначені для проживання родин (малосімейні гуртожитки).

Житлові будинки як гуртожитки повинні бути зареєстровані у виконавчому комітеті відповідної ради. Будинок має статус гуртожитку виключно з моменту відповідної реєстрації.

Порядок надання жилої площі в гуртожитках визначається цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

Заселення відбувається на підставі ордеру, який видається на підставі рішення про надання жилої площі в гуртожитку адміністрацією підприємства, установи, організації, органу місцевого самоврядування, який є єдиною підставою для вселення на надану жилу площу в гуртожитку.

Жила площа в гуртожитку надається одиноким громадянам і сім'ям, які мають право проживати у гуртожитках, за рішенням адміністрації підприємства,

установи, організації або органу місцевого самоврядування, у власності чи управлінні яких перебуває гуртожиток.

Жила площа у спеціальних гуртожитках для тимчасового проживання осіб, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк і потребують поліпшення житлових умов або жила площа яких тимчасово заселена чи яким повернути колишнє жила приміщення немає можливості, а також осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз, надається в порядку, що визначається відповідними органами місцевого самоврядування.

Заселення гуртожитків проводиться після створення в них необхідних житлово-побутових умов для проживання і отримання санітарного дозволу.

Не допускається розміщення гуртожитків у підвалах і цокольних поверхах, а також використання під гуртожитки приміщень у житлових будинках, призначених для постійного проживання громадян.

Порядок користування жилою площею в гуртожитках визначається договором, що укладається перед вселенням на надану жилу площу в гуртожитку на підставі спеціального ордера відповідно до Примірного положення про користування жилою площею в гуртожитках, що затверджується Кабінетом Міністрів України (ст. 130 ЖК України).

Особливості користування жилою площею в гуртожитку, який підлягає передачі у власність територіальної громади, визначаються законом.

Примірне положення про користування гуртожитками³ затверджується Кабінетом Міністрів України після консультацій з громадськістю, що проводяться відповідно до законодавства. Відповідно до Примірного положення про користування гуртожитками органи державної влади, органи місцевого самоврядування, власники гуртожитків після консультацій з громадськістю (громадськими організаціями, створеними з метою захисту інтересів мешканців гуртожитків) за погодженням з профспілками (за наявності) затверджують положення про користування гуртожитками, що перебувають у їхній власності, управлінні, розпорядженні, користуванні.

Підстави та порядок виселення з гуртожитків врегульовано ст. 132 ЖК України.

Сезонні, тимчасові працівники і особи, що працювали за строковим трудовим договором, які припинили роботу, а також особи, що вчилися у навчальних закладах і вибули з них, підлягають виселенню без надання іншого жилого приміщення з гуртожитку, який їм було надано у зв'язку з роботою чи навчанням.

Інших працівників підприємств, установ, організацій, які поселилися в гуртожитку в зв'язку з роботою, може бути виселено без надання іншого жилого приміщення в разі звільнення за власним бажанням без поважних причин, за порушення трудової дисципліни або вчинення злочину.

³ Про затвердження Примірного положення про користування гуртожитками : Постанова Кабінету Міністрів України від 20 червня 2018 р. № 498. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/498-2018-%D0%BF#n8>

Осіб, які припинили роботу з інших підстав, ніж ті, що зазначені в частині другій цієї статті, а також осіб, перелічених у статті 125 цього Кодексу, може бути виселено лише з наданням їм іншого жилого приміщення.

Надаване громадянам у зв'язку з виселенням з гуртожитку інше жиле приміщення має відповідати вимогам, передбаченим ч. 2 ст. 114 ЖК України.

Осіб, які проживають у гуртожитках, виселяються також у разі знесення будинку або переобладнання будинку (жилого приміщення) в нежилий, а також якщо будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом. При цьому, особам, які виселяються в примусовому порядку, надається інша жила площа в гуртожитку або інше жиле приміщення.

Особи, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк, виселяються із спеціальних гуртожитків після поліпшення їх житлових умов у порядку, передбаченому законодавством, або після звільнення їх жилої площі, тимчасово заселеної іншими особами, чи після проходження відповідного курсу лікування. Особам, які пройшли курс лікування і не мають іншої жилої площі, житло надається в порядку, передбаченому ЖК та іншими нормативно-правовими актами.

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

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. 132і Житлового кодексу 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 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 жилі приміщення з фондів житла для

тимчасового проживання надаються громадянам за умови, що для них таке житло є єдиним місцем проживання і їх сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого жилого приміщення.

Першочергове право на забезпечення жилим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання мають сім'ї з неповнолітніми дітьми, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, та особи пенсійного віку. Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422 затверджено Порядок надання і користування жилими приміщеннями з 22 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.