

35. Рыбаков В. А. Проблемы формирования гражданско-правовой активности (Вопросы теории и практики). – Уфа, 1993. – С. 237.
36. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15>
37. Про Рекомендації парламентських слухань "Духовна криза суспільства і шляхи її подолання" від 20.04.2004 № 1689-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1689-15>

УДК №347.23:640.418(477)

ЖИТЛОВА КІМНАТА У ГУРТОЖИТКУ ЯК ОБ'ЄКТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Чуйкова В. Ю.,

кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного права №2
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
м. Харків

Анотація: для розкриття визначеного питання зроблений аналіз: змісту понять «житло» та «житлове приміщення»; особливого статусу гуртожитків, у яких можлива приватизація жилих та нежилых приміщень; повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо забезпечення реалізації законних прав мешканців гуртожитків, їх утримання і використання та прибудинкових територій за призначенням; механізму реалізації мешканцями гуртожитків права на житло шляхом його приватизації.

Ключові слова: житло, житлове приміщення, приватизація, гуртожиток, територіальні громади, набуття права власності, статус гуртожитків, реалізація права на житло, компенсація вартості будівель.

Аннотация: для раскрытия поставленного вопроса сделан анализ: содержания понятий «жильё» и «жилое помещение»; особого статуса общежитий, в которых возможна приватизация жилых и нежилых помещений; полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления по обеспечению реализации законных прав жильцов общежитий, содержанию и использованию общежитий и придомовых территорий по назначению; механизма реализации жильцами общежитий права на жильё путём его приватизации.

Ключевые слова: жильё, жилое помещение, приватизация, общежитие, территориальные громады, приобретение права собственности, статус общежитий, реализация права на жильё, компенсация стоимости общежитий.

Annotation: an analysis has been made for the disclosure of a definite issue: the content of the concepts of «housing» and «living space»; special status of dormitories in which privatization of residential and non-residential premises is possible; powers of state authorities and local self-government bodies to ensure the realization of housing rights of residents of dormitories, the maintenance and use of dormitories and adjoining territories for their intended purpose; the mechanism of housing residents' right to housing by residents through the privatization of residential premises in them.

Key words: housing, housing, privatization, dormitory, territorial communities, acquisition of property rights, status of dormitories, realization of the right to housing, compensation of the cost of dormitories.

Одним із показників успішності державної політики є забезпеченість громадян житлом. Проблема забезпечення та закріплення цього права громадян, які тривалий час проживають у гуртожитках, завжди залишалася актуальною і не розв'язаною. В Україні, по даним Фонду державного майна, налічується 14 тис. гуртожитків (без врахування студентських), у яких проживають близько 1,5 млн родин або 4 млн громадян. І всі вони мають право на покращення житлових умов, відповідно норм законодавства.

Відповідно до статті 47 Конституції України [1], кожен громадянин має право на житло, а держава створює умови для його реалізації за допомогою норм права. Одним із способів набуття права власності на житло є можливість його приватизації відповідно до закону.

Для розкриття визначеного питання необхідно зробити аналіз: змісту понять «житло» та «житлове приміщення»; їх видів; особливого статусу гуртожитків, у яких можлива приватизація жилих та нежилых приміщень; повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо забезпечення реалізації законних прав мешканців гуртожитків, утримання та використання гуртожитків та прибудинкових територій за призначенням; механізму реалізації мешканцями гуртожитків права на житло шляхом його приватизації.

В законодавстві поняття «житлове приміщення» має декілька значень: як родове поняття, яке охоплює всі види помешкань, які можуть бути об'єктом цивільно-правових угод; як частина житлового будинку (квартира, кімната у багатоквартирному будинку); як окрема категорія у складі житлового комплексу.

Помешкання поділяються на окремі види і також мають свої ознаки. У складі житлових будівель особливо виділяються квартири та житлові кімнати у багатоквартирних будинках, які є житлом для громадян.

В законодавстві України **житло** як об'єкт права власності врегульоване книгою III главою 28 Цивільного кодексу України [2, с. 102].

Житлом є житловий будинок, квартира, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них (ст. 379 ЦК). Кожен вид житла має свої ознаки.

Житловий будинок – це будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом та іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК).

Згідно з Законом України від 02 вересня 2014 року «Про внесення змін у деякі законодавчі акти щодо переведення садових і дачних будинків у житлові будинки та реєстрації в них місця проживання» [6] закріплює право громадян на переведення дачних і садових будинків, які відповідають будівельним нормам, в жилі у Порядку, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 29.04.2015 р. «Про затвердження Порядку передачі дачних і садових будинків, які відповідають будівельним нормам, в житлові будинки» [9].

Квартира – це ізольоване помешкання в житловому будинку, придатне для постійного у ньому проживання, і таке, що відповідає санітарно-технічним вимогам, встановленим законом (ст. 382 ЦК).

Власникам квартир у багатоквартирному будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, які призначені для забезпечення потреб всіх власників квартир. Закон України від 14 травня 2015 року «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирних будинках» передбачає особливості здійснення права власності у багатоквартирних будинках, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанні обов'язків співвласників багатоквартирних будинків щодо його утримання та управління [7].

Стаття 384 ЦК України регулює **права ЖБК (житлово-будівельного кооперативу) та його членів** на квартиру в будинку кооперативу. Будинок, споруджений або придбаний ЖБК, є його власністю. Член ЖБК має право володіння і користування квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, до її викупу. У разі викупу квартири член ЖБК стає її власником.

Квартирою вважається кімната, відокремлена постійними стінами частина квартири. За своїм призначенням кімнати поділяються на житлові і допоміжні (кухня, коридор, ванна кімната, туалет, комори).

Для характеристики житлового приміщення важливо також визначити відділення всередині помешкання:

1) загальної площі, тобто суми площ усіх приміщень квартири, включаючи площу житлових, підсобних приміщень та місць загального користування в квартирі (коридори, кухня та інші);

2) корисної площі, яка включає в себе тільки площу всіх житлових кімнат, утеплених терас і веранд, обладнаних для мешкання.

Житлові приміщення класифікують в залежності від підстав їх надання громадянам. Виділяють житло, що: надається за договором соціального найму; надається за договором комерційного найму або договором оренди; у будинках житлових кооперативів; знаходиться у власності громадян; службові та спеціалізовані приміщення; надається громадянам з інших підстав.

Таким чином, видами житлових приміщень, які вважаються житлом, є житловий будинок, квартира в житловому будинку, житлова кімната у гуртожитку.

Гуртожитки поділяються на **два види**: для проживання одиноких громадян (жилі приміщення знаходяться у спільному користуванні кількох осіб, які не перебувають у сімейних стосунках); для проживання сімей (жилі приміщення, що складаються з однієї чи кількох кімнат, які перебувають у відособленому користуванні сім'єю).

Гуртожитки (як цілісні майнові комплекси), на які поширюється дія Закону, підлягають передачі у власність відповідних територіальних громад. Об'єкти державної форми власності передаються територіальним громадам безоплатно. Будівлі, що було включено до статутних капіталів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), передаються у власність територіальній громаді за умови попередньої повної компенсації їх вартості або безоплатно, за умови згоди на це власника майна.

Громадяни, на яких поширюється дія Закону України від 04 вересня 2008 року «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», мають право на приватизацію житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад і можуть бути приватизовані відповідно до закону [4]. Закон України від 05 квітня 2017 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» більш чітко визначив сферу дії закону від 04.09.2008 р. Внесені зміни надали можливість приватизації кімнат у гуртожитках, їх реконструкцію, надавати їм статусу житлових будинків для малосімейних з пріоритетним правом на приватизацію після реконструкції тими громадянами, які, згідно з чинним законодавством, не можуть бути виселені без надання іншого житла [10].

Житло у гуртожитках надається одиноким громадянам і сім'ям, які мають право проживати в них, за рішенням адміністрації підприємства, установи, організації або органу місцевого самоврядування, у власності чи управлінні яких перебуває будівля.

Умови безоплатної передачі житла у гуртожитках:

- 1) наймач не має власного житла;
- 2) більше 5 років має законну реєстрацію в ньому і фактично в ньому проживає;
- 3) гуртожиток переданий у комунальну власність;
- 4) на житло виданий ордер та договір найму на заселення;
- 5) наймач знаходиться у трудових відносинах з підприємством, установою, організацією, у власності або управлінні яких знаходиться будівля.

Передача здійснюється двома шляхами:

а) шляхом безоплатної передачі громадянам з розрахунку санітарної норми 21 м загальної площі на наймача та кожного члена сім'ї і додатково 10 м на сім'ю;

б) шляхом продажу залишків загальної площі житлових приміщень громадян, які в них мешкають.

Видаються житлові чеки з урахуванням залишкової вартості житла, яке приватизується.

Статус гуртожитків, на які поширюється дія Закону, після прийняття відповідною місцевою радою рішення щодо їх приватизації або про надання їм статусу житла соціального призначення не може бути змінений, крім випадків визнання будівлі (як цілісного майнового комплексу або його відокремленої частини) аварійною або непридатною для проживання людей [4, ст. 10].

Розмір компенсації вартості гуртожитків розраховується відповідно до вартості будівлі, за якою їх було включено до статутних капіталів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), з урахуванням її зменшення внаслідок нарахованого фізичного зносу і збільшення в результаті фактичних витрат власників на проведення капітального ремонту за час перебування будівлі у їх власності. У разі наявності корпоративних прав держави у статутному капіталі таких товариств розмір компенсації визначається пропорційно обсягу таких прав відповідно до закону.

За згодою сторін компенсація вартості гуртожитків може здійснюватися грошима або майном (майновими правами). Порядок визначення розміру компенсацій встановлюється Кабінетом Міністрів України. Рішення про передачу гуртожитків у власність територіальних громад приймають відповідні органи управління (уповноважені особи) власників будівель або суд. Видатки, пов'язані з передачею їх у власність територіальних громад, здійснюються за рахунок передбачених на це коштів державного та місцевого бюджетів відповідно до державної програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад [4, ст. 14].

До повноважень Кабінету Міністрів України у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках належить:

- 1) забезпечення реалізації державної політики у цій сфері;
- 2) розроблення державної програми передачі гуртожитків територіальним громадам, здійснення контролю за її виконанням;
- 3) координація діяльності центральних органів виконавчої влади та місцевих державних адміністрацій у цій сфері.

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства, у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

- 1) забезпечує формування державної житлової, науково-технічної та економічної політики, готує пропозиції щодо фінансування, утримання, використання будівель, що підлягають передачі територіальним громадам;
- 2) організовує в межах своїх повноважень розроблення державної та місцевих програм передачі гуртожитків у власність громад;
- 3) здійснює нормативно-методичне забезпечення формування, утримання, фінансування житлового фонду гуртожитків та прибудинкових територій.

Місцеві державні адміністрації у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

- 1) забезпечують виконання державної політики з питань формування та утримання житлового фонду гуртожитків та здійснюють контроль за її реалізацією;
- 2) беруть участь у розробленні державної програми передачі таких будівель територіальним громадам та її фінансуванні;
- 3) забезпечують спільно з відповідними органами місцевого самоврядування виконання затверджених державної та місцевих програм фінансування, утримання та використання гуртожитків і прибудинкових територій за призначенням.

Органи місцевого самоврядування у житловій сфері щодо приватизації громадянами житла у гуртожитках:

- 1) приймають рішення про прийняття у власність відповідної територіальної громади гуртожитків (майнових комплексів);
- 2) приймають рішення про надання відповідним житловим комплексам статусу "гуртожиток" і одночасно про надання дозволу на приватизацію жилих та нежилих приміщень таких об'єктів;
- 3) приймають рішення про надання відповідним незаселеним житловим комплексам статусу "житло соціального призначення";
- 4) приймають рішення про реконструкцію, капітальний ремонт чи перепрофілювання або про знесення будинку (цілісного майнового комплексу) після його прийняття у власність територіальної громади та відселення мешканців відповідно до чинного законодавства;
- 5) приймають рішення про використання згідно з чинним законодавством земельних ділянок, необхідних для житлового фонду гуртожитків та житлового фонду соціального призначення, що перебувають у власності територіальних громад;
- 6) здійснюють володіння, використання, управління, експлуатацію переданих територіальним громадам будинків (майнових комплексів) (безпосередньо чи через визначеного виконавчим органом ради управителя), організовують їх належне обслуговування та ремонт, упорядкування, а також забезпечують утримання та облаштування прибудинкових територій;
- 7) здійснюють контроль за використанням усіх будинків, що перебувають у державній та комунальній власності виключно за призначенням, визначають управителів гуртожитків, а також виконавців житлових і комунальних послуг;

8) вживають необхідних заходів, в межах наданих повноважень, щодо забезпечення, збереження та використання житлового фонду таких будинків незалежно від форми власності;

9) встановлюють плату за оформлення реєстрації місця проживання в гуртожитку;

10) встановлюють плату за проживання в ньому та за участь в утриманні місць загального користування та прибудинкової території;

11) приймають рішення про проведення реконструкції, капітального ремонту, переобладнання будинку, про визнання його аварійним чи непридатним для проживання в ньому людей та про знесення аварійних та непридатних для проживання будівель [4, ст. 18].

Законом встановлюються такі особливості використання житлових і нежитлових приміщень у гуртожитках, переданих у власність територіальних громад:

1) передача та прийняття будинків, що є об'єктом державної власності, у власність територіальних громад здійснюється відповідно до Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» [5]:

2) передача гуртожитків (як цілих майнових комплексів) у власність територіальних громад здійснюється за рішенням законного власника будівлі (чи уповноваженої власником особи) або за рішенням суду;

3) прийняття будинків (як цілих майнових комплексів) у власність територіальної громади здійснюється за рішенням відповідної місцевої ради (або за рішенням виконавчого органу місцевої ради з наступним затвердженням цією радою);

4) передача будівель, що є об'єктами приватної власності, у власність територіальних громад здійснюється на договірних умовах відповідно до чинного законодавства;

5) після прийняття об'єкту у власність територіальної громади місцева рада приймає на сесії в межах своєї компетенції відповідне рішення щодо подальшого його використання, а саме:

а) залишити цілісний майновий комплекс у статусі «гуртожиток» та дозволити приватизацію його житлових і нежитлових приміщень. У цьому випадку здійснюється приватизація приміщень його законними мешканцями;

б) надати цілісному майновому комплексу статус «соціальне житло» та не дозволити приватизацію його житлових приміщень. У цьому випадку приватизація житлових приміщень гуртожитку не здійснюється, а його колишнім законним мешканцям, за їх згодою, надається відповідне соціальне або інше житло;

в) перепрофілювати будівлю та використовувати цілісний майновий комплекс колишнього гуртожитку за іншим призначенням. У цьому випадку рада одночасно приймає рішення щодо забезпечення його законних мешканців іншим житлом згідно із законодавством;

г) знести цілісний майновий комплекс колишнього гуртожитку та вжити заходів щодо будівництва на звільненій земельній ділянці соціального житла або продажу земельної ділянки на аукціоні згідно із чинним законодавством. У цьому випадку рада одночасно приймає рішення щодо забезпечення законних мешканців такого гуртожитку іншим житлом відповідно із законом;

д) знести колишній гуртожиток (відповідний цілісний майновий комплекс) та вивільнити земельну ділянку з наступним її продажем на аукціоні. У цьому випадку особи, на яких поширюється дія цього Закону, підлягають переселенню в інше придатне для проживання людей житло, що належить на праві власності або на праві користування відповідній місцевій раді. Таким особам, за їх згодою, виконавчим органом місцевої ради може бути видана грошова компенсація за взяття ними (їх сім'ями) житла в оренду на певний строк (але не більше одного року). Розмір і порядок видачі зазначеної компенсації визначає кожна місцева рада самостійно відповідно до вимог чинного законодавства та виходячи із власних можливостей;

б) передача житлових приміщень у гуртожитках у власність громадян здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування [8].

Утримання приватизованих житлових приміщень у гуртожитках здійснюється за рахунок коштів їх власників згідно нової редакції п.8 Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2016 року №1024, незалежно від форми власності на них [11].

Поняття «житло» нерозривно пов'язане з визначенням місця проживання/ місця перебування фізичної особи, а також її реєстрація. Закон України від 11.12.2003 року у ст. 3 в редакції від 23.03.2017 року визначає: **місцем перебування є адміністративно-територіальна одиниця, на території якої особа проживає строком менше шести місяців на рік. Місцем проживання є житло, розташоване на території адміністративно-територіальної одиниці, в якій особа проживає, а також спеціалізовані соціальні установи, заклади соціального обслуговування та соціального захисту, військові частини.** Місце перебування /місце проживання особи фіксується зазначенням адреси житла, яка підлягає обов'язковій реєстрації. **Реєстрація – внесення інформації до реєстру територіальної громади, документів, до яких вносяться відомості про місце проживання/місце перебування особи, із зазначенням адреси житла/місця перебування із подальшим внесенням відповідної інформації до Єдиного державного демографічного реєстру у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку.** Правила реєстрації місця проживання затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 02.03.2016 року №207 «Про затвердження Правил реєстрації місця проживання та Порядку передачі органами реєстрації інформації до Єдиного державного демографічного реєстру» [12].

ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України.
2. Цивільний кодекс України. – К.: Алерта, 2017. – 320 с.
3. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11 грудня 2003 року. – ВВР, 2004, №15, ст. 232.
4. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків: Закон України від 04 вересня 2008 року. – ВВР, 2008, №46, ст. 323.