

АНАЛІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ПРАВ МЕШКАНЦІВ ГУРТОЖИТКІВ»

Зміст

Вступ

1. Джерела правового регулювання питань забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків
 2. Визначення юрисдикції справ, пов'язаних із застосуванням Закону № 500-VI
 3. Визначення основних положень Закону № 500-VI
 4. Межі регулювання Законом № 500-VI правовідносин, що виникають з приводу користування житловими приміщеннями у гуртожитках, виселення з гуртожитків, визнання такими, що втратили право користування гуртожитками
- Висновки

Вступ

Статтею 8 Європейської конвенції з прав людини і основоположних свобод та іншими міжнародно-правовими документами про права людини закріплено право на житло.

Конституцією України також серед основних прав і свобод людини й громадянина проголошено право на житло.

У статті 47 Конституції України передбачено, що кожен має право на житло. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла, інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Законом України від 04 вересня 2008 р. № 500-VI «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» (Закон № 500-VI) внесено зміни до Закону України від 19 червня 1992 р. № 2482-XII «Про приватизацію державного житлового фонду» (Закон № 2482-XII) та дозволено приватизувати житло в гуртожитках, що перебуває у власності територіальних громад.

Законом України від 08 вересня 2011 р. № 3716-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» (Закон № 3716-VI) уточнено порядок передання гуртожитків у комунальну

власність з метою наступної приватизації житлових приміщень законними мешканцями гуртожитків.

На виконання доручення Президента України від 30 травня 2012 р. № 1-1/1405 щодо вжиття заходів, спрямованих на захист житлових прав мешканців гуртожитків та реалізацію громадянами конституційного права на житло, Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ проведено аналіз судової практики застосування Закону № 500-VI за період із січня 2011 р. по травень 2012 р.

Зі справ, пов'язаних із застосуванням Закону № 500-VI, можна виділити такі категорії:

- *справи про встановлення факту проживання в гуртожитку;*
- *справи про виселення з гуртожитку;*
- *справи про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням у гуртожитку;*
- *справи про розірвання договору найму і стягнення заборгованості з оплати за користування житловим приміщенням гуртожитку;*
- *справи про визнання договору найму недійсним;*
- *справи про визнання права на приватизацію кімнат та зобов'язання вчинення дії щодо їх приватизації;*
- *справи про скасування рішення органу приватизації про відмову в їх приватизації.*

За цей період судами Вінницької, Волинської, Дніпропетровської, Донецької, Житомирської, Запорізької, Луганської, Львівської, Миколаївської, Полтавської, Сумської, Тернопільської, Харківської, Херсонської, Хмельницької, Чернігівської областей переважно розглядалися справи за позовами про виселення з гуртожитку та про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням у гуртожитку (527 справ).

Апеляційними судами Вінницької, Волинської, Донецької, Запорізької, Івано-Франківської, Львівської, Миколаївської, Полтавської, Рівненської, Сумської, Херсонської, Хмельницької областей та Апеляційним судом м. Києва розглянуто 316 справ цієї категорії за апеляційними скаргами, із них скасовано 66 рішень (20,9 % від кількості розглянутих справ за апеляційними скаргами); залишено без змін — 103 рішення.

Однак серед зазначених справ лише окремі рішення суду містять посилання на Закон № 500-VI. При розгляді справ цієї категорії суди застосовували норми житлового законодавства, Примірного положення про гуртожитки, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 03 червня 1986 р. № 208 (Примірне положення про гуртожитки), цивільного законодавства, без застосування та посилання на Закон № 500-VI.

За період, що аналізується, судами Дніпропетровської, Житомирської, Закарпатської, Кіровоградської, Одеської, Полтавської, Рівненської,

Сумської, Херсонської, Хмельницької, Черкаської, Чернівецької областей та м. Севастополя положення Закону № 500-VI практично не застосовувались.

Оскільки офіційна судова статистика у справах зазначеної категорії судами не ведеться, зробити висновок про точну динаміку росту звернень громадян за судовим захистом і про якість розгляду цієї категорії справ неможливо.

У попередні роки аналіз розгляду зазначеної категорії справ не проводився.

1. Джерела правового регулювання питань забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків

Джерелами правового регулювання питань забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків є:

- 1) Конституція України;
- 2) Житловий кодекс Української РСР (ЖК УРСР);
- 3) Цивільний кодекс України (ЦК);
- 4) Цивільний процесуальний кодекс України (ЦПК);
- 5) Закон № 500-VI;
- 6) Закон № 3716-VI;
- 7) Закон № 2482-XII;
- 8) Закон України від 03 березня 1998 р. № 147/98-ВР «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» (Закон № 147/98-ВР);
- 9) Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1382-IV «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» (Закон № 1382-IV);
- 10) Примірне положення про гуртожитки;
- 11) Типове положення про соціальний гуртожиток для осіб, які потребують соціального захисту, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2007 р. № 783;
- 12) постанова Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1985 р. № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» (Постанова № 2);
- 13) наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 16 грудня 2009 р. № 396 «Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян» (Наказ № 396);
- 14) Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 1992 р. № 572 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 14 січня 2009 р. № 5);
- 15) Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджені постановою Ради Міністрів УРСР від 11 грудня 1984 р. № 470 та інших.

Згідно з п. 2 розділу VIII Прикінцевих положень Закону № 500-IV закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють у частині, що не суперечить цьому Закону.

Згідно з Постановою Верховної Ради України від 12 вересня 1991 р. № 1545-XII «Про порядок тимчасової дії на території України окремих актів законодавства Союзу РСР» на території України застосовуються акти законодавства Союзу РСР і УРСР з питань, які не врегульовані законодавством України (до прийняття відповідних актів останнього), за умови, що вони не суперечать Конституції України і законам України.

Отже, оскільки спеціальний акт з питань користування гуртожитками Кабінетом Міністрів України не приймався, продовжує діяти Примірне положення про гуртожитки.

2. Визначення юрисдикції справ, пов'язаних із застосуванням Закону № 500-VI

У судовій практиці виникали ускладнення під час вирішення питання юрисдикції справ цієї категорії. Такі справи розглядалися судами як у порядку цивільного, так і адміністративного судочинства.

Відповідно до ст. 15 ЦПК, у порядку цивільного судочинства, суди розглядають справи щодо захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів, що виникають із цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин.

Відповідно до п. 3 постанови пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 01 березня 2013 р. № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ» суди мають керуватися тим, що критеріями відмежування справ цивільної юрисдикції від інших є, по-перше, наявність у них спору про право цивільне (справи за позовами, що виникають із будь-яких правовідносин, крім випадків, коли розгляд таких справ проводиться за правилами іншого судочинства), по-друге, суб'єктний склад такого спору (однією зі сторін у спорі є, як правило, фізична особа). Згідно з роз'ясненнями п. 21 зазначеної постанови якщо орган державної влади та/або орган місцевого самоврядування (суб'єкт владних повноважень) бере участь у справі не на виконання своїх владних повноважень, а з інших правових підстав; не здійснює владних управлінських функцій щодо іншого учасника спору (наприклад, надання згоди іншому співвласнику житлового будинку на виконання переобладнання та перепланування), то залежно від змісту вимог і суб'єктного складу сторін справа підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства відповідно до вимог ст. 15 ЦПК.

Ураховуючи положення ст. 1 ЦПК та ст. 2 КАС, не є публічно-правовим і розглядається у порядку цивільного судочинства спір між органом державної влади та/або органом місцевого самоврядування (суб'єктом владних

повноважень) як суб'єктом публічного права та суб'єктом приватного права, в якому управлінські дії суб'єкта владних повноважень спрямовані на виникнення, зміну або припинення цивільних прав фізичної особи. У такому випадку це спір про право цивільне, незважаючи на те, що у спорі бере участь суб'єкт публічного права, а спірні правовідносини врегульовано нормами цивільного законодавства. У таких спорах орган місцевого самоврядування реалізує свої повноваження власника гуртожитку, тобто перебуває з мешканцем гуртожитку не у публічно-правових, а у приватноправових відносинах.

Тому справи за позовами: про визнання права на приватизацію житла у гуртожитку; про встановлення факту проживання в гуртожитку; про виселення з гуртожитку; про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням у гуртожитку; про розірвання договору найму і стягнення заборгованості по квартплаті; про визнання договору найму недійсним розглядаються у порядку цивільного судочинства.

Позивачами у цій категорії справ є власники гуртожитків та органи місцевого самоврядування. Відповідачами виступають мешканці гуртожитків.

Натомість справи за позовами про оскарження рішень і дій органів місцевого самоврядування щодо вирішення питання про надання дозволу на передання мешканцям гуртожитків житла у власність шляхом приватизації, оскарження визначення іншого порядку використання гуртожитків, в яких відсутній спір про право (наприклад, справи за позовами про оскарження рішень органів місцевого самоврядування про визначення порядку використання гуртожитку, який не передбачає його подальшої приватизації; справи за позовами про оскарження рішень органів приватизації щодо включення вартості гуртожитку до складу цілісного майнового комплексу підприємства, що підлягає приватизації) **у залежності від предмета спору** можуть розглядатися як у порядку цивільного, так і у порядку адміністративного судочинства.

Відповідно до Закону № 500-VI прийняття рішень, спрямованих на забезпечення реалізації прав мешканців гуртожитків на житло шляхом приватизації, належить до компетенції органів місцевого самоврядування. Орган місцевого самоврядування може ставати учасником цих правовідносин як носій владних повноважень, завдяки яким він забезпечує можливість мешканцям гуртожитків реалізувати своє конституційне право на житло. Непоодинокими є випадки розгляду одним й тим же судом зазначених справ як в порядку адміністративного судочинства, так і в порядку цивільного судочинства.

Ухвалою Ленінського районного суду м. Миколаєва від 02 грудня 2011 р. провадження у справі за позовом М.А.О. до управління з використання та розвитку комунальної власності Миколаївської міської ради про зобов'язання безоплатно передати у власність кімнати у гуртожитку закрито на підставі п. 1 ч. 1

ст. 205 ЦПК тому, що цей спір не підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства, оскільки стосується управлінських функцій суб'єкта владних повноважень, а тому підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства.

Між тим, рішенням Апеляційного суду Миколаївської області від 17 січня 2012 р. скасовано рішення суду першої інстанції, а справу направлено до того ж суду для продовження розгляду, оскільки юрисдикція адміністративних судів на цей спір не поширюється, підстави позову впливають зі спірних правовідносин, що мають цивільно-правовий характер, і вони не пов'язані безпосередньо зі здійсненням відповідачем владних управлінських повноважень (справа № 2-1416/1393/12).

Висновок апеляційного суду правильний, бо позивач мав право на користування житловою площею у гуртожитку і спір стосувався захисту права цивільного — фізичної особи.

За позовом Т.І.Ю. до Управління житлово-комунального господарства (УЖКГ) Луганської міської ради, МКП «Благоустрій» Жовтневого району про визнання права на приватизацію з доплатою різниці надлишкової загальної площі Ленінським районним судом м. Луганська прийнято рішення, яким визнано право позивачки на приватизацію кімнати у гуртожитку з доплатою різниці надлишкової загальної площі.

З таким висновком суду можна погодитися, оскільки такі позови є способом захисту мешканцями гуртожитків — фізичними особами своїх прав на набуття права власності на житлове приміщення, а правовідносини, які виникають з приводу приватизації житлових приміщень у гуртожитках між мешканцями гуртожитку та органом місцевого самоврядування, є приватно-правовими, що вбачається із системного аналізу ст. 47 Конституції України, статей 1–3 Закону № 2482-XII та ст. 4 Закону № 500-VI.

Суди мають звернути увагу на те, що орган місцевого самоврядування, у правовідносинах щодо реалізації житлових прав мешканців гуртожитків може виступати не тільки як суб'єкт владних повноважень, а і як сторона у житлових правовідносинах. Справи щодо захисту порушених, невизнаних або оспорюваних житлових прав мешканців гуртожитків згідно з ч. 1 ст. 15 ЦПК розглядаються в порядку цивільного судочинства.

Ухвалою Тульчинського районного суду від 16 квітня 2012 р. неправомірно відмовлено у відкритті провадження у справі за позовом Д.В.В., Д.Р.В., Д.Р.П. до виконавчого комітету Тульчинської міської ради, Д.О.В., Д.К.В., Д.В.В., Д.О.В., органу опіки та піклування Тульчинської міської ради про скасування рішення виконкому щодо видачі свідоцтва про право власності на житлове приміщення у гуртожитку, видачу ордеру та визнання свідоцтва про право власності недійсним.

Відмовляючи у відкритті провадження у цій справі, суд зазначив, що позивач оспорує рішення органу місцевого самоврядування, а тому спір підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства.

Проте ухвалою Апеляційного суду Вінницької області від 21 червня 2012 р. скасовано ухвалу суду першої інстанції та направлено матеріали справи для вирішення питання про відкриття провадження у справі, оскільки спір виникає із цивільних правовідносин і згідно з підставами та предметом позову стосується оскарження рішення чи дій виконавчого комітету Тульчинської міської ради у зв'язку з захистом права власності на приміщення у гуртожитку (житловий блок).

Такий висновок суду апеляційної інстанції є правильним, оскільки у цьому випадку орган місцевого самоврядування виступив як власник гуртожитку і спір стосувався захисту невизнаного права фізичної особи у сфері житлових правовідносин, тобто приватноправових.

Для більшості судів виявилось проблемним питання визначення юрисдикції справ за спорами про оскарження рішень органів місцевого самоврядування щодо приватизації кімнат у гуртожитку.

Часто допускалися помилки при визначенні юрисдикції справ цієї категорії судами Автономної Республіки Крим, Волинської та Миколаївської областей.

Правильно визначалась юрисдикція таких справ судами Луганської області.

З позовом про визнання незаконних дій органу місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб та визнання права на приватизацію до суду звернувся Ю.В.М., відповідачем зазначив УЖКГ Луганської міської ради. Справа розглянута в порядку ЦПК. Позов задоволено у повному обсязі.

За період, що аналізується, на розгляді Дарницького районного суду м. Києва перебували справи за позовами мешканців гуртожитків до місцевих державних адміністрацій про визнання дій протиправними та зобов'язання надати дозвіл на приватизацію житлових приміщень у гуртожитку в порядку цивільного судочинства (справи: № 2а-2374/11, № 2а-2626/11, № 2а-2674/11).

У разі звернення з таким позовом у порядку цивільного судочинства суд має відмовити у відкритті провадження у справі на підставі п. 1 ч. 2 ст. 122 ЦПК, оскільки справи про оскарження рішень органів місцевого самоврядування щодо відмови у наданні дозволу на надання кімнат у гуртожитку у власність їх мешканцям шляхом приватизації без вимог про визнання за ними права на приватизацію житлового приміщення у гуртожитку, відповідно до предмета спору, необхідно керуватися ст. 17 КАС.

До адміністративної юрисдикції належить і розгляд позовів про оскарження бездіяльності органу місцевого самоврядування при зверненні громадянина — мешканця гуртожитку із заявою про приватизацію житлового приміщення у гуртожитку, оскільки зазначений спір стосується процедури розгляду звернення органом місцевого самоврядування і якщо не заявляється вимога про право.

Відповідно до ст. 12 ГПК справи за спорами юридичних осіб щодо передачі у комунальну власність гуртожитків та щодо незаконного включення до статутних фондів товариств гуртожитків за суб'єктивним складом та змістом правовідносин відносяться до юрисдикції господарських судів.

Разом із тим справи за позовами фізичних осіб — мешканців гуртожитків про поновлення порушеного права користування житловим приміщенням у гуртожитку, переданому до статутного фонду товариства, у якому зазначена і вимога про визнання передачі гуртожитку до статутного фонду товариства незаконною, належить розглядати за правилами цивільного судочинства, оскільки основною вимогою є вимога про захист житлового права фізичної особи, а визнання приватизації товариством гуртожитку — способом захисту такого права, оскільки у іншому порядку мешканець гуртожитку свої права захистити не має змоги, оскільки він не є учасником корпоративних правовідносин і не має змоги звернутися з позовом до господарського суду.

3. Визначення основних положень Закону № 500-VI

Відповідно до ст. 1 Закону № 500-VI дія цього закону поширюється на громадян, які не мають власного житла, більше п'яти років на законних підставах зареєстровані за місцем проживання у гуртожитках та фактично проживають у них. Тобто законом передбачено, що під захист підпадають особи, які дотримали певних умов.

Першою з визначених умов для одержання мешканцем гуртожитку права на приватизацію кімнати в гуртожитку, наявність якої необхідно врахувати під час розгляду цієї категорії справ, є відсутність в особи власного житла.

У судовій практиці за період, що аналізується, мали місце випадки задоволення позовів на підставі Закону № 500-VI мешканців гуртожитку, які вже мають власне житло.

Рішенням Корабельного районного суду м. Миколаєва від 05 серпня 2011 р. задоволено позов М.Г.М., М.О.О., М.Ю.Г. до Дочірнього підприємства ВАТ «Миколаївпромсантехмонтаж», ЖКП «Добробут», К.І.В., К.Т.В., К.І.І. про вселення їх у кімнати гуртожитку.

Суд першої інстанції при прийнятті рішення керувався тим, що позивачі вселилися до гуртожитку у встановленому порядку.

Рішенням Апеляційного суду Миколаївської області від 11 жовтня 2011 р. скасовано рішення суду першої інстанції, оскільки судом не враховано, що у зв'язку з придбанням М.О.О. у 2001 р. за договором купівлі-продажу власного житла (трикімнатна квартира) не підлягають захисту права позивачів згідно із Законом № 500-VI. Не має при цьому значення відчуження М.О.О. за договором дарування від 04 лютого 2010 р. своєї квартири матері, оскільки це мало місце під час розгляду справи та свідчить про намагання позивачів

штучно створити потребу у житлі. Крім того, позивачі у трудових відносинах з ВАТ «Миколаївпромсантехмонтаж» не перебували, рішення адміністрації підприємства та профспілкового комітету щодо надання їм житла у гуртожитку не приймалося, спеціальний ордер на їх вселення у гуртожиток не видавався, а тому їх вселення у спірні приміщення у 2000 р. було здійснено всупереч вимогам закону щодо порядку надання житлових приміщень у гуртожитку (справа № 2-243/11).

Виникає питання щодо механізму перевірки наявності у власності мешканців гуртожитків житла в іншій місцевості при порушенні ними питання про приватизацію житлового приміщення у гуртожитку.

Відповідно до статей 10, 60 ЦПК обов'язок надання доказів на підтвердження своїх вимог і заперечень покладено на сторони. Однак суд відповідно до ч. 4 ст. 10 ЦПК сприяє всебічному і повному з'ясуванню обставин справи та вирішує питання про забезпечення доказів відповідно до статей 133–135 ЦПК.

Другою обставиною, з якою пов'язане право на захист особи відповідно до Закону № 500-VI, є правомірність її проживання в гуртожитку та користування гуртожитком.

Під час розгляду справ цієї категорії у судів виникають труднощі щодо розуміння терміна «законні підстави», оскільки Закон № 500-VI не містить його визначення.

Для вирішення питання, чи на законних підставах особи мешкають у гуртожитку, застосовуються загальні норми матеріального права, які регулюють питання вселення у гуртожиток та набуття права користування житловою площею у ньому.

У такому разі суд має застосовувати положення житлового законодавства, а саме: статей 128, 129 ЖК УРСР та п. 10 розділу II Примірного положення про гуртожитки, п. 69 Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, згідно з якими на підставі рішення про надання жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської Ради народних депутатів видає громадянину спеціальний ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення.

Форму спеціального ордера встановлено Примірним положенням про гуртожитки.

Отже, відсутність рішення про надання житлового приміщення у гуртожитку та спеціального ордеру є обставинами, що унеможливають застосування норм Закону № 500-VI.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у справі за позовом ЗАТ «Тітан», яке спеціалізується на виробництві під'ємно-транспортного устаткування до С.І.С., треті особи —

ТОВ «Харківський завод під'ємно-транспортного устаткування», відділ реєстрації та міграції фізичних осіб Жовтневого РВ ХМУ УМВСУ в Харківській області, про виселення з гуртожитку, скасування реєстрації скасовано судові рішення першої та апеляційної інстанцій та передано справу на новий розгляд до суду першої інстанції у зв'язку з тим, що суди не з'ясували, на яких саме правових підставах проживає відповідач у гуртожитку, пославшись на вимоги ст. 129 ЖК УРСР, ч. 2 п. 10 Примірного положення про гуртожитки та п. 22 Постанови № 2, згідно з якими, вирішуючи спори про виселення з гуртожитків, судам слід з'ясувати, крім інших питань, і питання щодо видачі відповідно до Примірного положення про гуртожитки ордеру на зайняття жилої площі в гуртожитку.

При вирішенні деяких справ, відсутність спеціального ордеру на вселення у житлове приміщення гуртожитку не було підставою для виселення громадян з гуртожитків без надання іншого житлового приміщення. Суди враховували, що житлове приміщення в гуртожитку надавалося за спільним рішенням адміністрації підприємства і профкому, відповідачі перебували у трудових відносинах із підприємством та (або) припиняли роботу з підстав, визначених ч. 3 ст. 132 ЖК УРСР, зареєстровані відповідно до закону та не мають іншого житла.

Таку позицію можна вважати правильною, оскільки спеціальний ордер на вселення у житлове приміщення в гуртожитку видається адміністрацією підприємства, установи, організації, які не завжди добросовісно виконували покладені на них обов'язки.

Тобто вселення у гуртожиток і користування житловою площею у гуртожитку відбулося на законних підставах — на підставі спільного рішення адміністрації та профспілкового комітету, а отримання спеціального ордеру є формалізованим підтвердженням наявності такого рішення.

Рішенням Заводського районного суду м. Запоріжжя від 11 січня 2012 р. відмовлено у задоволенні позову ПАТ «Запоріжвогнетрив» до Ш.С.С. про виселення з гуртожитку.

ПАТ «Запоріжвогнетрив» позов обґрунтовував тим, що оскільки відповідач Ш.С.С. не мав спеціального ордеру, звільнився з роботи за власним бажанням з причини низької заробітної плати, то він повинен звільнити житлове приміщення у гуртожитку.

Відмовляючи у задоволенні позову, суд першої інстанції керується тим, що відповідач Ш.С.С. вселився на підставі спільного рішення адміністрації та профспілкового комітету підприємства, зареєструвався у гуртожитку, власником якого є ПАТ «Запоріжвогнетрив», у липні 2002 р., у трудових відносинах з підприємством перебував понад 7 років (до квітня 2010 р.) та у гуртожитку проживав понад 9 років, тому відповідно до ст. 1, ч. 1 ст. 19 Закону № 500-VI, ч. 1 ст. 132 ЖК УРСР не може бути виселений із гуртожитку без надання іншого житла.

При вирішенні цієї категорії справ необхідно з'ясувати правову підставу вселення до гуртожитку та проживання у ньому для визначення, чи поширюються гарантії Закону № 500-VI на осіб, які правомірно вселилися і проживають у житловому приміщенні гуртожитку, але не з підстав, передбачених ЖК УРСР, а ЦК.

Рішенням Дарницького районного суду м. Києва від 06 квітня 2011 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду м. Києва від 01 листопада 2011 р. у справі № 2-1447-11 за позовом Дочірнього підприємства «ЕКОС» АТХК «Київміськбуд» до І.Ю.М., третя особа – Управління пенсійного фонду України в Голосіївському районі м. Києва, про виселення з гуртожитку без надання іншого жилого приміщення позов задоволено. Судом встановлено, що І.Ю.М. займала одне ліжко-місце в гуртожитку на підставі договору про компенсаційні витрати на утримання житлового фонду, укладеного між ЖУ «Лівобережне» ДП «ЕКОС» ХК «Київміськбуд» та І.Ю.М., строк дії договору – з 01 січня 2009 р. по 31 грудня 2009 р. Проте після закінчення строку дії договору відповідачка відмовилася звільнити займане приміщення. На день звернення до суду І.Ю.М. займала згадане приміщення більше 5 років, у зв'язку з чим вважала, що на неї поширюється дія Закону № 500-VI.

Суди обґрунтовано прийняли рішення про виселення, зазначивши, що на ці правовідносини не поширюється дія Закону № 500-VI.

У зв'язку зі згаданим позовом необхідно звернути увагу судів на розмежування підстав виникнення права у особи на користування житловим приміщенням у гуртожитку. Це право може виникнути як із житлових правовідносин, тобто з підстав, передбачених ст. 128 ЖК УРСР та розділом II Примірного положення про гуртожитки, так і з цивільно-правових угод, однією з яких є договір оренди житлового приміщення.

За своєю правовою природою договір оренди майна є строковим і майно переходить у власність орендаря лише у випадку, якщо це передбачено законом чи договором. У випадку укладання договору оренди житлових приміщень у гуртожитках, такі договори не містять умови щодо можливості набуття орендарем права власності орендованою житловою площею. Згідно з нормами Закону № 500-VI дія цього закону поширюється лише на випадки зайняття житлової площі у гуртожитках на підставах, передбачених ст. 128 ЖК УРСР, тому на правовідносини, що виникли з договору оренди, гарантії Закону № 500-VI не поширюються.

Крім того, строк дії договору оренди завжди обумовлений у договорі і є однією із його істотних умов. Проживання особи у гуртожитку після закінчення строку договору може свідчити або про продовження дії договору на тих же умовах, або про порушення орендарем порядку звільнення житлового приміщення, що у кожному випадку необхідно з'ясувати.

Третьою умовою, яка дає підстави для забезпечення реалізації прав осіб на підставі Закону № 500-VI, є реєстрація за місцем проживання

у гуртожитку більше 5 років на законних підставах (ч. 1 ст. 1 Закону № 500-VI).

На осіб, які вселяються у гуртожиток, поширюється процедура реєстрації місця проживання відповідно до вимог Закону № 1382-IV. Слід зазначити, що для з'ясування третьої умови необхідно встановити як наявність реєстрації мешканця гуртожитку у житловому приміщенні гуртожитку, так і строк проживання у гуртожитку, що має становити не менше 5 років.

Особи, які не мають офіційної реєстрації, не можуть реалізувати своє право на приватизацію кімнат у гуртожитку (статті 1, 19 Закону № 500-VI). Тобто фактичне користування житловою площею у гуртожитку не тягне за собою захисту прав користувача відповідно до Закону № 500-VI, навіть за дії інших умов.

Це кореспондується з п. 9 розділу II Примірного положення про гуртожитки, яким передбачено, що при одержанні ордера пред'являються паспорти всіх членів сім'ї, включених до ордера, з відміткою про виписку з попереднього місця проживання.

Відповідно до п. 3 постанови Кабінету Міністрів України від 16 січня 2003 р. № 35 «Про затвердження тимчасового порядку реєстрації фізичних осіб за місцем проживання», що втратила чинність 15 січня 2004 р., до місця проживання фізичної особи, у якому вона зобов'язана була зареєструватись, віднесено також гуртожиток.

З 15 січня 2004 р. набрав чинності Закон № 1382-IV і реєстрація фізичних осіб в Україні здійснюється відповідно до цього Закону.

У ст. 6 Закону № 1382-IV передбачено обов'язок громадянина України, який постійно або тимчасово проживає в Україні, зареєструвати місце проживання протягом 10 днів після прибуття до нового місця проживання.

У ст. 11 Закону № 1382-IV встановлено, що реєстрація місця проживання та місця перебування особи здійснюється відповідним органом реєстрації.

Відповідно до ст. 1 Закону № 500-VI **четвертою обов'язковою складовою** статусу мешканця гуртожитку (окрім відсутності власного житла та законної реєстрації за місцем проживання у гуртожитку), яка є обов'язковою умовою для реалізації конституційного права на житло на підставі Закону № 500-VI, є фактичне проживання протягом 5 років за місцем реєстрації в гуртожитку.

Питання встановлення факту проживання у кімнаті гуртожитку є частиною юридичного складу, наявність чи відсутність якого сторони зобов'язані довести, а суд зобов'язаний встановити при розгляді усіх справ, пов'язаних із застосуванням Закону № 500-VI.

Крім того, з'ясовуючи факт постійного проживання, необхідно враховувати положення абз. 3 п. 11 Постанови № 2, відповідно до якого на підтвердження вибуття з гуртожитку суд може брати до уваги будь-які фактичні дані, які свідчать про обрання стороною іншого постійного місця проживан-

ня (повідомлення про це в листах, розписка, переадресування кореспонденції, утворення сім'ї в іншому місці, перевезення майна в інше житлове приміщення, виїзд в інший населений пункт, укладення трудового договору на невизначений строк з іншим роботодавцем тощо).

Статтею 1 Закону № 500-VI визначено **об'єкти, на які поширюється його дія, та ті, які не можуть бути приватизованими.**

Розглядаючи справи цієї категорії, судам необхідно звертати увагу на те, чи є гуртожиток об'єктом приватизації.

Може бути приватизовано кімнати у гуртожитках, які є об'єктами права державної та комунальної власності, крім кімнат у гуртожитках, що перебувають у господарському віданні чи в оперативному управлінні військових частин, закладів, установ та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до закону, Міністерства внутрішніх справ України та державних навчальних закладів.

Не може бути приватизовано кімнати у гуртожитках, що перебувають у приватній власності, крім кімнат у гуртожитках, які включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації).

Тобто Закон № 500-VI містить чіткий перелік гуртожитків, мешканці яких не мають право на приватизацію житлових приміщень.

При розгляді цієї категорії справ необхідно звертати увагу та з'ясовувати належність гуртожитку чи кімнат у гуртожитку для визначення закону, що регулює спірні правовідносини, оскільки висновок суду залежить від того чи належить житлове приміщення або гуртожиток до категорії, на які не поширюються гарантії, передбачені Законом № 500-VI.

Відповідно до ч. 1 ст. 5 Закону № 500-VI забезпечення реалізації конституційного права на житло мешканців гуртожитків, на яких поширюється дія цього закону, здійснюється з дотриманням таких підходів:

1) передання та прийняття гуртожитків, що є об'єктами державної власності, у власність територіальних громад здійснюється відповідно до Закону № 147/98-ВР та з урахуванням особливостей, визначених цим нормативно-правовим актом;

2) передання гуртожитків (як цілісних майнових комплексів) у власність територіальних громад здійснюється за рішенням законного власника гуртожитку (чи уповноваженої ним особи) або за рішенням суду;

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

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

5) після прийняття гуртожитку у власність територіальної громади згідно з цим законом місцева рада приймає на сесії в межах своєї компетенції відповідне рішення щодо подальшого його використання, а саме: залишити цілісний майновий комплекс у статусі «гуртожиток» та дозволити приватизацію його житлових і нежитлових приміщень. У цьому разі здійснюється приватизація приміщень гуртожитку його законними мешканцями згідно з Законом № 500-VI.

Водночас місцева рада в межах своєї компетенції може прийняти інше рішення щодо подальшого використання гуртожитку — надати цілісному майновому комплексу статус соціального житла, перепрофілювати гуртожиток та використовувати його за іншим призначенням, знести цілісний майновий комплекс колишнього гуртожитку (підпункти «б»–«г» п. 5 ч. 1 ст. 5 Закону № 500-VI).

Окремо можна вирізнити категорію спорів мешканців гуртожитку щодо визнання незаконною передачі гуртожитків до статутних фондів товариств у процесі їх приватизації чи корпоратизації.

Спори щодо передачі гуртожитку до статутного фонду підприємства перебували на розгляді Верховного Суду України. Правові позиції з цього питання висловлені Верховним Судом України в постановках від 16 травня 2011 р. в справі № 3-40гс11/20/13, від 10 жовтня 2011 р. в справі № 3-101гс11/32/14 та інших. Відповідно до ч. 1 ст. 360-7 ЦПК вони є обов'язковими для всіх судів України при застосуванні зазначеної норми права у подібних правовідносинах. Верховний Суд України у своїх постановках вважав, що до статутного фонду не могли включатися об'єкти, що відносилися до державного житлового фонду, які підлягали приватизації громадянами відповідно до ч. 2 ст. 1, ч. 2 ст. 2 Закону № 2482-XII. Але на час такої передачі до статутних фондів гуртожитків житлові приміщення у гуртожитках не підлягали приватизації відповідно до Закону № 2482-XII.

Також судам необхідно враховувати вимоги Закону № 500-VI. У ч. 4 ст. 14 цього Закону передбачено, що рішення про передачу гуртожитків у власність територіальних громад приймають відповідні органи управління (уповноважені особи) власників або суд. Разом із тим у ч. 3 ст. 14 Закону № 500-VI передбачено порядок передачі гуртожитків, що було включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що обумовлено необхідністю попередньої повної компенсації вартості гуртожитку і безоплатна передача можлива лише за згодою власника гуртожитку. Крім того, у п. 1 ч. 1 ст. 18 Закону № 500-VI до компетенції органу місцевого самоврядування у житловій сфері щодо приватизації житла у гуртожитках віднесено і ухвалення рішення про прийняття у власність відповідної територіальної громади гуртожитків (майнових комплексів) відповідно до цього Закону.

Отже, саме власник гуртожитку та орган місцевого самоврядування наділені повноваженнями вирішувати питання передачі та умов такої передачі і

прийняття у комунальну власність гуртожитку. Оскільки суд відповідно до ст. 15 ЦПК розглядає справи щодо захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів, що виникають із житлових, земельних, сімейних, трудових відносин, при розгляді такої категорії справ, перш за все необхідно з'ясувати: чи ставилося питання передачі гуртожитку у комунальну власність перед власником гуртожитку та перед органом місцевого самоврядування, чи вирішувалося ними воно і які результати вирішення.

При розгляді цієї категорії житлових спорів необхідно враховувати, що **сфера дії Закону № 500-VI не поширюється на громадян**, які проживають у гуртожитках, призначених для тимчасового проживання у зв'язку з навчанням, перенавчанням чи підвищенням кваліфікації у навчальних закладах та у зв'язку з роботою (службою) за контрактом; осіб, які мешкають у гуртожитку без законних підстав (без офіційної реєстрації місця проживання); громадян, які проживають у спеціальних гуртожитках, призначених для тимчасового проживання осіб, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі і потребують поліпшення житлових умов або жила площа яких тимчасово заселена, або повернути колишнє жила приміщення яким немає можливості; на військовослужбовців, працівників Збройних Сил України та Міністерства внутрішніх справ України, які проживають у гуртожитках; також на осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз; на осіб, які проживають у гуртожитках, що мають статус соціальних на момент набрання чинності цим Законом.

Крім того, сфера дії закону не поширюється на мешканців гуртожитків, що перебувають у господарському віданні чи в оперативному управлінні військових частин, закладів, установ та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до закону, Міністерства внутрішніх справ України та державних навчальних закладів.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 13 грудня 2012 р. у справі за позовом Д.А.М., Д.О.В., до Міністерства внутрішніх справ України, Ч.Є.М. про скасування рішення про виселення, поновлення на квартирному обліку та виселення рішення судів про відмову позивачам у позові залишено без змін з тих підстав, що позивачі у гуртожитку фактично не проживали, а гуртожиток є відомчим гуртожитком Міністерства внутрішніх справ України (МВС України), тому на зазначених осіб не поширюються гарантії, передбачені Законом № 500-VI.

У ст. 8 Закону № 500-VI передбачено, що громадяни, на яких поширюється дія цього Закону, які на законних підставах зареєстровані та тривалий час (не менш як п'ять років) проживають у гуртожитках, віднесених до недержавного житлового фонду (які перебувають у власності чи у повному господарському віданні відповідних державних чи комунальних підприємств, установ, організацій, а також підприємств та організацій, утворених шляхом корпоратизації чи приватизації колишніх державних підприємств,

крім тих організацій, які створено органами державної влади, органами місцевого самоврядування для управління житловим фондом) та призначених для проживання працівників (членів їх сімей), які не мають можливості самостійно придбати чи побудувати власне житло, у разі, коли такі гуртожитки не передаються їх власниками у власність територіальних громад, мають право подальшого проживання в таких гуртожитках до розв'язання їх житлової проблеми. Проте Закон № 500-VI не визначає особливий механізм реалізації цього права. Суд також своїм рішенням не може передавати у власність територіальної громади приміщення гуртожитків, оскільки не може перебирати на себе повноваження органу місцевого самоврядування.

При розгляді справ цієї категорії у судів часто виникають труднощі з визначенням статусу приміщення гуртожитку.

В матеріалах справ Енергодарського міського суду Запорізької області за позовами Державного підприємства «Національна атомна енергогенеруюча Компанія «Енергоатом» в особі Відокремленого підрозділу «Запорізька АЕС» до мешканців гуртожитку про визнання осіб такими, що втратили право користування житловим приміщеннями у гуртожитку, міститься лише довідка позивача про те, що у нього на балансі знаходиться гуртожиток «Славутич», що не є підтвердженням правового статусу гуртожитку та повноважень позивача.

При розгляді цих справ суддя має насамперед визначити правовий режим житлового приміщення, тобто чи є воно гуртожитком, чи на законних підставах відбулося вселення до гуртожитку, чи є передбачені законом підстави для виселення з гуртожитку. Відповідні роз'яснення містяться у п. 22 Постанови № 2. Від правильного з'ясування цих обставин залежить правильність застосування норм матеріального права.

Судам при розгляді справ цієї категорії необхідно звертати особливу увагу на підтвердження права власності на гуртожиток та правовий статус гуртожитку.

Ухвалою колегії суддів Апеляційного суду м. Києва від 18 січня 2012 р. у справі за позовом ЗАТ «Дослідницький завод зварювального устаткування «Інститут електрозварювання ім. Є. О. Патона» до Ш.О.Л., Ш.Л.В., Ш.А.О. про виселення з гуртожитку без надання іншого житлового приміщення та стягнення заборгованості, залишено без змін рішення Печерського районного суду від 23 травня 2011 р. про відмову у задоволенні позову. Постановляючи зазначену ухвалу, суд першої інстанції керувався тим, що гуртожиток виключений з переліку нерухомого майна, що передано ЗАТ «Дослідницький завод зварювального устаткування «Інститут електрозварювання ім. Є. О. Патона», а тому позивач не є власником гуртожитку і в нього відсутні правові підстави для звернення до суду. Отже, суд першої інстанції дійшов правильного висновку про застосування ст. 19 Закону № 500-VI (справа № 22-ц/2690/10087/11).

4. Межі регулювання Законом № 500-VI правовідносин, що виникають з приводу користування житловими приміщеннями у гуртожитках, виселення з гуртожитків, визнання такими, що втратили право користування гуртожитками

Практика з розгляду справ цієї категорії не є напрацьованою. Аналіз судових рішень, ухвалених судами першої та апеляційної інстанцій, виявив низку недоліків у застосуванні Закону № 500-VI.

Серед справ, пов'язаних із застосуванням Закону № 500-VI, найбільшу кількість становлять справи про виселення із гуртожитку та про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням у гуртожитку.

Як вбачається з вивчених справ позивачами у справах про виселення та про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням у гуртожитку, були власники або балансоутримувачі гуртожитків, органи місцевого самоврядування. Мали місце також випадки звернень з зазначеними позовами фізичних осіб — користувачів житлових приміщень у гуртожитках.

Для аналізу найбільше надійшло справ про виселення з гуртожитку осіб, які самоправно зайняли приміщення в гуртожитку. Ознаками самоправного заселення житлової площі у гуртожитках позивачі зазначали: відсутність спільного рішення профкому та адміністрації, ордеру, реєстрації, тобто вселення до житлового приміщення та користування житловим приміщенням в гуртожитку без законних підстав; закінчення дії строкового договору на проживання в гуртожитку; припинення трудових відносин з підприємством — власником гуртожитку. Деякі з указаних справ були розглянуті із застосуванням Закону № 500-VI.

Підставою позову про виселення зазначалися ч. 3 ст. 116, статті 109, 128, 129 ЖК УРСР.

У більшості випадків розгляд справ відбувався без участі відповідачів, тому ухвалювалися заочні рішення.

Рішенням Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 29 лютого 2012 р. задоволено касаційну скаргу Українського державного науково-дослідного інституту «Ресурс» (УДНДІ «Ресурс»), скасовано рішення Апеляційного суду м. Києва від 26 жовтня 2011 р. та залишено в силі рішення Дарницького районного суду від 24 червня 2011 р., яким виселено Г.Г.В. із кімнати № 129 гуртожитку на вул. Р., 37 у м. Києві без надання іншого житлового приміщення.

В рішенні Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ зазначено, що судом першої інстанції правильно встановлено, що на ці правовідносини норми Закону № 500-VI не поширюються,

оскільки Г.Г.В. вселена до гуртожитку без законних підстав — спільного рішення адміністрації та профкому УДНДІ «Ресурс» і без видачі спеціального ордеру. Вселення відбулося колишнім керівником УДНДІ «Ресурс» на прохання керівника підприємства, де працювала Г.Г.В., із укладенням угод на проживання, строк яких закінчився 31 грудня 2002 р. та у подальшому не пролонгувався. Посилання апеляційного суду на статтю 125 ЖК УРСР визнано безпідставним, оскільки положення цієї статті регулюють питання виселення осіб із службових жилих приміщень (справа № 6-41555св11).

Необхідно звернути увагу, що на правовідносини, які стосуються вселення, користування та виселення з житлових приміщень гуртожитку, не поширюються правила глави 3 ЖК УРСР «Користування службовими жилими приміщеннями», оскільки ЖК УРСР містить спеціальну главу, норми якої регулюють правовідносини із користування гуртожитками.

Із аналізу наданих справ вбачається, що у значній кількості випадків мало місце вселення у гуртожитки осіб без спільного рішення адміністрації підприємства, установи, організації чи органу кооперативної або іншої громадської організації та відповідного профспілкового комітету і спеціального ордеру, проте з відома чи дозволу відповідних посадових осіб, за розпорядженням, дозволом керівника установи, підприємства, організації та тривалий час (5–15 років і більше) ці особи проживають у кімнатах гуртожитку з укладенням необхідних договорів з житлово-комунальними службами та зі сплатою всіх належних платежів, не маючи іншого власного житла, і власник житла таке становище протягом багатьох років не оспорував.

Разом із тим таке проживання у гуртожитку не можна вважати таким, що відповідає умовам Закону № 500-VI, оскільки зазначений закон передбачає користування житловими приміщеннями у гуртожитках особами, які вселилися у них відповідно до вимог глави 4 ЖК УРСР, а не на підставі цивільно-правових угод, якими є договори оренди чи найму особами, житлових приміщень у гуртожитку.

Значна кількість справ, розглянутих судами, стосується спорів щодо визнання мешканців гуртожитків такими, що втратили право користування житловим приміщенням у гуртожитку.

Основною підставою для прийняття рішення про визнання мешканця гуртожитку таким, що втратив право користування житловим приміщенням у гуртожитку, була його відсутність за місцем проживання понад шість місяців, іноді — відсутність за місцем проживання понад шість місяців та невиконання у зв'язку із цим обов'язку з оплати комунальних послуг.

При цьому суди вважали, що втрата права користування житловим приміщенням у гуртожитку пов'язується з причинами такої відсутності і лише відсутність користувача житловим приміщенням за неповажних причин може бути підставою для визнання його таким, що втратив право користування житловим приміщенням.

Рішенням Веселівського районного суду Запорізької області від 20 лютого 2012 р. відмовлено у задоволенні позову Веселівської селищної ради до М.Р.Т. про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням у гуртожитку.

Судом першої інстанції встановлено, що відповідач була вселена до гуртожитку у 2003 р., до початку реконструкції, проживала у гуртожитку на законних підставах, а тому в силу Закону № 500-VI, після проведення реконструкції має пріоритетне право на приватизацію кімнати, в якій вона проживала. Доказів того, що вона була відсутня без поважних причин за місцем проживання понад шість місяців не надано, а її переселення на інше місце проживання пов'язано із реконструкцією гуртожитку та гарантійними зобов'язаннями Веселівської селищної ради.

Ухвалою Апеляційного суду Запорізької області від 12 червня 2012 р. рішення суду першої інстанції залишено без змін.

Тобто вивченням цивільних справ, що надійшли для узагальнення, виявлено випадки застосування судами статей 71, 72 ЖК УРСР про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням гуртожитку, через непроживання у ньому без поважних причин понад шість місяців поспіль, до мешканців гуртожитків, які на законних підставах проживають у гуртожитку (на яких поширюється дія Закону № 500-VI).

Главою 4 ЖК УРСР не передбачено можливості визнати особу, яка користується житловим приміщенням у гуртожитку, такою, що втратила право користування зазначеним приміщенням.

У ст. 130 ЖК УРСР передбачено, що порядок користування житловою площею в гуртожитках визначається законодавством України.

Разом із тим, окрім відповідної глави ЖК УРСР, зазначене питання врегульоване лише у Примірному положенні про гуртожитки. У розділі VIII Примірного положення про гуртожитки, яким передбачено відповідальність за порушення правил надання жилої площі в гуртожитку, користування гуртожитками та їх утримання, зазначено, що особи, винні у порушенні правил користування гуртожитками, несуть відповідальність відповідно до законодавства.

У зв'язку з цим можна розмежовувати правовий режим гуртожитків, житлові приміщення у яких підлягають приватизації та правовий режим гуртожитків, які призначені для тимчасового проживання.

Оскільки правовий режим гуртожитків, житлові приміщення яких підлягають приватизації відповідно до Закону № 2482-XII, прирівняно до правового режиму житлових приміщень в будинках державного і громадського житлового фонду, то до мешканців таких гуртожитків у разі їх тимчасової відсутності поширюються вимоги статей 71, 72 ЖК УРСР.

Щодо мешканців інших гуртожитків, на яких не поширюються гарантії, передбачені Законом № 500-VI, то такі гуртожитки призначені для тимчасо-

вого проживання осіб, тому щодо мешканців цих гуртожитків правила статей 71, 72 ЖК УРСР не поширюються, оскільки можливість визнання мешканців таких гуртожитків не передбачена ні у ЖК УРСР, ні у Примірному положенні про гуртожитки.

Деякі суди вважають, що Закон № 500-VI не містить заборони мешканцям гуртожитків, на яких він поширюється, не проживати у гуртожитку, в якому вони зареєстровані.

Позови про визнання особи такою, що втратила право на користування житловим приміщенням в гуртожитку, пред'являлись одночасно з позовними вимогами про виселення з гуртожитку та зняття з реєстрації. Однак визнання особи такою, що втратила право на користування житловим приміщенням в гуртожитку і виселення з гуртожитку є самостійними позовними вимогами, які не можуть заявлятися та розглядатися одночасно. При надходженні такого позову необхідно уточнити його підставу у попередньому судовому засіданні.

Нерідко позовні вимоги про виселення чи визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, пов'язані з вимогами про зняття такої особи з реєстрації у зазначеному житловому приміщенні.

Проте для зняття особи з реєстрації достатньо рішення суду про визнання особи такою, що втратила право на користування житловим приміщенням у гуртожитку, яке виконується у цій частині відповідним відділом реєстрації в межах своєї компетенції, і не потребує додатково висновку про зняття з реєстрації (ст. 7 Закону № 1382-IV).

Питання виселення з гуртожитку та захист житлових прав мешканців гуртожитків регулюється ст. 132 ЖК УРСР, розділом VII Примірного положення про гуртожитки і статтями 8, 19, п. 3 розділу VIII Закону № 500-VI.

Згідно зі статтями 19, 20 Закону № 500-VI визначено вичерпний перелік підстав виселення, переселення чи відселення мешканців гуртожитків, на яких поширюється дія цього закону, що допускається лише у випадку визнання гуртожитку таким, що перебуває в аварійному стані або в стані, непридатному для проживання людей.

У ст. 20 Закону № 500-VI врегульовано порядок прийняття рішення про визнання гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання людей, а саме: виконавчим органом відповідної місцевої ради на підставі обстеження в установленому чинним законодавством порядку стану гуртожитку з наступним затвердженням сесією цієї ради. Відповідно до ч. 4 ст. 7 ЖК УРСР і постанови Ради Міністрів УРСР від 26 квітня 1984 р. № 189 «Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання» акт обстеження стану житлового будинку (житлового приміщення) з метою встановлення його

відповідності санітарним і технічним вимогам для проживання складається комісією та затверджується рішенням відповідної ради.

Усім мешканцям гуртожитку, визнаного аварійним чи непридатним для проживання людей, терміново надається інше, придатне для тимчасового проживання людей житло тим органом місцевого самоврядування, який представляє інтереси територіальної громади, на території якої розміщено такий гуртожиток.

Необхідно зазначити, що закон вимагає одночасної наявності усіх перерахованих складових (наведених вище умов) і за відсутності будь-якої з них гарантії, надані Законом № 500-VI, не можуть бути застосовані.

Частиною 2 ст. 21 Закону № 500-VI передбачено, що у випадку виселення, відселення чи переселення у зв'язку з визнанням гуртожитку аварійним чи непридатним для проживання людей (відповідно до статей 19, 20 Закону № 500-VI) колишньому мешканцю гуртожитку та членам його сім'ї надається інше житлове приміщення:

1) яке не має статусу соціального житла (для тимчасового проживання) — на підставі його письмової заяви та всіх повнолітніх і дієздатних членів його сім'ї;

2) яке має статус соціального житла (для постійного проживання) — відповідно до ст. 9 Закону № 500-VI.

Всі інші мешканці гуртожитків, на яких не поширюється Закон № 500-VI, можуть бути виселені з підстав і в порядку, передбаченому ст. 132 ЖК УРСР.

Згідно з ч. 1 ст. 19 Закону № 500-VI забороняється виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитків, на яких поширюється дія цього Закону, без попереднього надання їм (їх сім'ям) іншого житла, придатного для постійного проживання людей, крім випадків, передбачених ч. 2 цієї статті.

Поняття «інше житло, придатне для постійного проживання» за своїм змістом відповідає поняттю «інше благоустроєне приміщення», яке визначене ст. 113 ЖК УРСР.

Інше жиле приміщення може надаватись відповідно до глави 4-1 ЖК УРСР, яке регулює правовідносини на користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання.

Згідно з Законом № 500-VI виселення, переселення чи відселення громадян з гуртожитків, які проживають в них на законних підставах, допускається лише у випадку визнання гуртожитку таким, що перебуває в аварійному стані або в стані, непридатному для проживання людей і лише з наданням іншого, придатного для тимчасового проживання людей житла.

Нормами ЖК УРСР передбачено, що виселення з гуртожитку його мешканців можливе як з наданням їм іншого житлового приміщення, так і

без надання такого, що залежатиме від підстав проживання цих осіб у гуртожитках.

У ст. 132 ЖК УРСР зазначено, що 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.

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

Необхідно звернути увагу, що відповідно до п. 44 Примірного положення про гуртожитки громадян, які самоправно зайняли жилу площу в гуртожитку, виселяють без надання їм іншого жилого приміщення. Громадяни можуть бути виселені з гуртожитку без надання іншого жилого приміщення також на підставах, передбачених ч. 1 ст. 116 ЖК УРСР.

Тобто ЖК УРСР та Примірним положенням про гуртожитки передбачено перелік підстав, за наявності яких мешканця гуртожитку може бути виселено з житлового приміщення без надання іншого житлового приміщення, і цей перелік є вичерпним.

Осіб, які припинили роботу з інших підстав, ніж ті, що зазначені в ч. 2 цієї статті, а також осіб, перелічених у ст. 125 цього Кодексу, може бути виселено лише з наданням їм іншого жилого приміщення.

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, 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 цим Кодексом та іншими нормативно-правовими актами.

Вивченням цивільних справ за позовами про виселення з гуртожитків виявлено факти ухвалення судами рішень всупереч вимогам ст. 19 Закону № 500-VI, якою забороняється виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитків, на яких поширюється дія цього закону, без попереднього надання їм (їх сім'ям) іншого житла, придатного для постійного проживання людей.

У більшості справ, надісланих на проведення узагальнення судами, правильно визначались особи, на яких поширюється дія Закону № 500-VI.

Рішенням Московського районного суду м. Харкова відмовлено в задоволенні позову ВАТ «Турбоатом» до Г.Г.Г. про виселення без надання іншого житлового приміщення із кімнати гуртожитку, яку надано відповідачу у зв'язку з його роботою на підприємстві на підставі відповідного ордеру.

При прийнятті рішення суд першої інстанції правильно керувався тим, що відповідач у передбаченому законом порядку вселився і проживає в гуртожитку, у тому числі і після припинення за власним бажанням трудових відносин у 2002 р. При ухваленні такого рішення суд першої інстанції керувався Законом № 500-VI та вважав, що відповідач пропрацював на підприємстві менше 10 років, проте є особою, яка не має власного житла, перебуває на квартирному обліку по забезпеченню дітей-сиріт пільговим житлом, більше п'яти років на законних підставах зареєстрований за місцем проживання у гуртожитку та фактично в ньому проживає, здійснює оплату за проживання.

Тобто судами дотримано вимоги закону щодо необхідності перевірити підстави вселення, які були передбачені нормами житлового законодавства на час такого вселення.

Основною причиною неоднакового застосування судами положень Закону № 500-VI є **законодавча невизначеність** кола осіб, на яких поширюється цей закон. Визначення у Законі № 500-VI про його поширення на «громадян, які не мають власного житла, більше п'яти років на законних підставах зареєстровані за місцем проживання у гуртожитках та фактично проживають у них» на практиці суддями по-різному тлумачиться. До того ж потребують роз'яснення і уточнюючі положення Закону № 500-VI: «Цей Закон не поширюється на осіб, які мешкають у гуртожитку **без законних підстав** (без офіційної реєстрації місця проживання)».

Найбільш поширеним є буквальне тлумачення застосування Закону № 500-VI про поширення конституційних гарантій на житло на осіб, які вселилися в гуртожиток на підставі ордеру, зареєстровані та продовжують постійно мешкати в гуртожитку станом на 01 січня 2009 р., в тому числі і після звільнення з роботи незалежно від причин звільнення, якщо вони іншого житла не мають.

З урахуванням системного аналізу правових норм, що регулюють правовідносини з реалізації житлових прав мешканців гуртожитків, остання позиція є найбільш вмотивованою.

За роки, які передували прийняттю Закону № 500-VI, розпорядженнями міських державних адміністрацій статус гуртожитків змінювався, у більшості випадків на житлові будинки для малосімейних, також більшість гуртожитків втратили своє функціональне призначення тимчасового поселення у зв'язку із роботою або навчанням, власники та балансоутримувачі

гуртожитків використовують їх в якості майна, що здається в найм (оренду). І тому на сьогодні більшість громадян проживають в гуртожитках на підставі цивільно-правових угод.

При проведенні узагальнення у судів виникло питання — за умови розповсюдження на мешканця гуртожитку дії Закону № 500-VI, чи може він бути виселений з гуртожитку через прострочену заборгованість по оплаті за проживання у гуртожитку понад шість місяців згідно зі статтями 825, 826 ЦК, чи у випадку розірвання договору найму житлового приміщення у гуртожитку.

Проведеним узагальненням встановлено, що судами переважно розглядалися справи за позовами власників гуртожитків про виселення з підстав невиконання умов договору найму (оренди), або у зв'язку із закінченням терміну дії цього договору, що у більшості укладалися терміном на 1 рік. У позовних заявах зазначалось, що гуртожитки призначені для проживання працівників підприємства, а в них проживають особи, які не мають ордеру на вселення, не перебували та не перебувають у трудових відносинах з підприємством.

Під час розгляду справ про виселення у зв'язку із закінченням строку дії договору найму (оренди) житлового приміщення у гуртожитку або відмовою громадян укласти договір найму (оренди) у судах Вінницької, Чернігівської, Київської, Івано-Франківської областей виникали спірні питання стосовно застосування норм чинного законодавства, зокрема Закону № 500-VI.

Новозаводський районний суд рішенням від 16 листопада 2011 р. відмовив у задоволенні позову ВАТ «Чернігівторгбуд» до С.О.М., С.М.Ф., С.В.О. про усунення перешкод у користуванні майном шляхом виселення з тих підстав, що на час розгляду справи відповідачі не мали у власності житла та не мали у користуванні іншого житлового приміщення крім спірного, що останні п'ять років зареєстровані та фактично проживають у кімнаті № 3 буд. 126, на вул. Т. у м. Чернігові, у зв'язку з чим згідно з Законом № 500-VI вони не можуть бути виселені без надання їм іншого житла.

Апеляційний суд не погодився з такими висновками суду першої інстанції та зазначив, що суд першої інстанції застосував до спірних правовідносин норми ЖК УРСР та Закону № 500-VI помилково. 01 серпня 2005 р. між ВАТ «Чернігівторгбуд» і С.О.М. був укладений договір про надання житлової площі в гуртожитку строком на три роки. Позивач не попередив С.О.М. про відмову від продовження строку дії зазначеного договору, а відповідачі не звільнили житлове приміщення та продовжували проживати в ньому. Відповідно до ст. 822 ЦК дія цього договору була продовжена на тих самих умовах і на той самий строк, тобто до 01 серпня 2011 р. Листами від 21 квітня 2011 р. та від 26 вересня 2011 р. позивач попередив відповідача про небажання продовжувати з ним термін дії договору найму (оренди) спірного житла і запропонував відповідачу надання в оренду іншої кімнати в цьому гуртожитку, але останній відмовився. Відповідно до ч. 1 ст. 812 ЦК житлова кімната в гуртожитку може бути предметом договору найму житла. Частиною 2 ст. 810 ЦК вста-

новлено, що до договору найму житла застосовуються положення цього Кодексу, якщо інше не встановлено законом. Змістом укладеного сторонами договору про найм спірної кімнати від 01 серпня 2005 р. та характером спірних правовідносин підтверджувалось, що С.О.М. і члени його сім'ї вселилися до цієї кімнати не у зв'язку з роботою чи навчанням, а відповідно до договору найму (оренди) зазначеної кімнати, тобто на підставі цивільно-правової угоди. Оскільки строк дії договору закінчився, то відповідно до ч. 1 ст. 509 ЦК, ч. 1 ст. 598 ЦК відповідачі повинні були звільнити займану ними кімнату. Згідно з укладеним сторонами договором найму (оренди) та з нормами права, що регулюють спірні правовідносини, після закінчення строку найму (оренди) кімнати позивач не зобов'язаний був надавати відповідачам інше житлове приміщення для проживання.

Апеляційний суд рішенням від 23 грудня 2011 р. правильно задовольнив апеляційну скаргу ВАТ «Чернігівторгбуд» і виселив відповідачів з кімнати гуртожитку без надання іншого житлового приміщення.

Відповідно до змісту норм Закону № 500-VI, що спрямований на захист прав виключно законних мешканців гуртожитку, реалізація прав мешканців гуртожитків на час їх передачі у власність територіальної громади залежить від набуття ними прав на користування гуртожитком з дотриманням встановленої процедури (спільне рішення адміністрації та профкому, спеціальний ордер, фактичне проживання, реєстрація), тому вважається, що якщо йдеться про договір оренди, то застосування Закону № 500-VI до орендних правовідносин не відповідає правовій природі цього договору.

Необхідність обов'язкового укладення договору найму житлового приміщення в письмовій формі як підстава для заселення в гуртожиток передбачена лише при наданні соціального гуртожитку — житла, яке надається громадянам України на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання (ст. 21 Закону України від 12 січня 2006 р. № 3334-IV «Про житловий фонд соціального призначення» (Закон № 3334-IV)).

Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків визначають порядок користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків.

Пунктом 2 Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків передбачено, що користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків здійснюється згідно з свідоцтвом на право власності або договором найму (оренди).

Згідно з п. 7 Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, наймач житлового приміщення у гуртожитку зобов'язаний укласти договір про надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем відповідно до типового договору, оплачувати надані житлово-комунальні послуги у встановлені строки тощо.

Наведене свідчить, що законодавець не ототожнює договір про надання житлово-комунальних послуг з договором найму житла у гуртожитку, що тягне відповідні юридичні наслідки при визначенні права на користування гуртожитком до передачі його у власність територіальної громади.

Окремою категорією справ, пов'язаних із застосуванням Закону № 500-VI, є справи за позовами мешканців гуртожитків до виконавчих комітетів міських рад областей та власників гуртожитків про визнання права на приватизацію житлових приміщень у гуртожитках.

Відповідно до Закону № 500-VI приватизацією є відчуження житлових приміщень у гуртожитках, на які поширюється дія цього закону, а набувачами прав на ці приміщення є визначені цим законом громадяни.

Закон № 500-VI не містить визначення понять «відчуження гуртожитків», «приватизація житла у гуртожитках». Досліджуючи загальнотеоретичні положення цих операцій, необхідно зазначити, що їх основою є перехід права власності від одного суб'єкта до іншого, тобто відчуження.

Прикінцевими положеннями Закону № 500-VI були внесені зміни до Закону № 2482-XII та до об'єктів приватизації були включені кімнати у гуртожитках (ст. 2 Закону № 2482-XII).

Законом № 3716-VI слова «кімнати у гуртожитках» замінено словами «житлові приміщення у гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції))».

Законом № 3716-VI доповнені ст. 1 та п. 4 ст. 5 Закону № 2482-XII, а саме: зазначено, що особливості приватизації житлових приміщень у гуртожитках визначаються законом та право на приватизацію житлових приміщень у гуртожитку з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які на законних підставах проживають у них.

Відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону № 500-VI громадяни, на яких поширюється дія цього закону, мають право на приватизацію житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад і можуть бути приватизовані відповідно до закону.

Відповідно до ч. 2 ст. 4 Закону № 500-VI приватизація житлових приміщень у гуртожитках здійснюється відповідно до Закону № 2482-XII з урахуванням особливостей, визначених цим законом.

Згідно з ч. 3 ст. 4 Закону № 500-VI громадяни, що на законних підставах проживають у гуртожитках державної форми власності, гуртожитках, які було включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), набувають право на приватизацію житлових приміщень у таких гуртожитках після їх передачі у власність відповідної територіальної громади.

Суди відмовляли в задоволенні позовів щодо приватизації житлових приміщень у гуртожитках, коли це питання не було вирішено у встановленому законом порядку.

Рішенням Керченського міського суду від 28 вересня 2011 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Автономної Республіки Крим, відмовлено у задоволенні позовних вимог Б.Т.Є. до виконавчого комітету Керченської міської ради, Управління житлово-комунального господарства (УЖКГ), третьої особи — Д.І.Ю., про визнання права власності на кімнату в гуртожитку в порядку приватизації.

При винесенні рішення суд першої інстанції керувався тим, що позивачка не надала суду доказів, що підтверджували б, що вона зверталася з належно оформленою заявою до відповідного органу приватизації, і компетентним органом питання щодо приватизації спірної кімнати не було вирішено.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України (ст. 19 Конституції України).

Крім того, у справах щодо приватизації житлових приміщень у гуртожитках з'ясуванню підлягають обставини щодо того, чи перебувають ці житлові приміщення у гуртожитках, які підлягають приватизації відповідно до вимог згаданих законів, склад осіб, які постійно, як члени сім'ї наймача проживають у спірних приміщеннях або за якими зберігається право на проживання, термін та законність підстав їх реєстрації та фактичного проживання у гуртожитках, наявність у них власного житла та чи є вони громадянами України і чи не використано ними право на приватизацію державного житлового фонду раніше.

За період, що аналізується, мали місце випадки розгляду справ за позовами про приватизацію кімнат гуртожитку її мешканцями, якими частково вже використано право на безкоштовну приватизацію.

Рішенням Ворошиловського районного суду м. Донецька від 17 квітня 2012 р. позов Б.Н.І., Л.І.І. до Управління комунальних ресурсів Донецької міської ради про визнання права на приватизацію кімнат у гуртожитку й визнання недійсною відмову в приватизації житлових кімнат, задоволено та визнано за Б.Н.І. та Л.І.І. право на приватизацію кімнат № 14 та № 15 у буд. № 27 на бульварі Ф. у м. Донецьку, зобов'язано Управління комунальних ресурсів Донецької міської ради передати кімнати у власність позивачам.

Звертаючись до суду із позовом, позивачі посилались на те, що на підставі ордера, виданого АТ «Норд», вони є наймачами двох кімнат у гуртожитку, що передано до комунальної власності. Проте Управлінням комунальних ресурсів Донецької міської ради відмовлено у приватизації кімнат у зв'язку з тим, що у власності Б.Н.І. є власне житло — будинок. При прийнятті рішення суд першої інстанції керувався тим, що наявність у Б.Н.І. власного житла не є перешкодою для визнання за нею права на приватизацію кімнати у гуртожитку, оскільки вона отримала вже після взяття на облік на покращення умов проживання та реєстрації у гуртожитку на підставі свідоцтва про право на

спадщину. Крім того, судом враховано, що у цьому будинку Б.Н.І. не проживає і не має наміру проживати через географічну віддаленість від Донецька.

З огляду на наведене та керуючись ст. 25 Закону № 500-VI, суд дійшов висновку щодо неправомірності відмови відповідача у приватизації позивачами кімнат у гуртожитку.

Висновок суду є сумнівним, оскільки ст. 1 Закону № 500-VI передбачає вимоги, яким повинні відповідати мешканці гуртожитків, на яких поширюються гарантії цього закону. При цьому у самому законі не зазначається, що за наявності іншого житла до таких мешканців можуть бути застосовані гарантії Закону № 500-VI, у разі, якщо житло, що їм належить, не відповідає певним критеріям, у тому числі і за місцем знаходження житла.

Законом № 500-VI встановлена договірна основа передачі гуртожитків у власність територіальних громад, відповідно до повноважень та фінансових можливостей органів місцевого самоврядування, а також компенсаційної основи такої передачі.

Практика розгляду судами справ щодо приватизації житлових приміщень у гуртожитках була різною. Непоодинокими є випадки винесення рішення з порушенням норм матеріального права.

Рішенням Стрийського міськрайонного суду від 12 травня 2011 р. задоволено позов Б.Л.В. та ще 67 мешканців гуртожитку № 5 на вул. С. в м. Стрию Львівської області до ВАТ «Стрийський завод ковальсько-пресового обладнання» про визнання недійсною приватизацію зазначеного гуртожитку.

Мешканці гуртожитку на обґрунтування позовних вимог посилалися на те, що Стрийський завод ковальсько-пресового обладнання був перетворений у ВАТ у 1994 р. і в статутний фонд наказом Міністерства машинобудування військово-промислового комплексу і конверсії України був включений гуртожиток. Оскільки об'єкт було включено у власність ВАТ всупереч вимогам Закону України від 04 березня 1992 р. № 2163-XII «Про приватизацію державного майна», № 2482-XII, ЖК УРСР, згідно з якими гуртожитки не підлягають приватизації (справа № 2-158/11).

Рішення Стрийського міськрайонного суду набрало законної сили, проте виникає сумнів щодо правильності застосування норм матеріального права. На час ухвалення рішення Стрийським міськрайонним судом у цій справі, вже була прийнята постанова Верховного Суду України від 28 лютого 2011 р. в аналогічних правовідносинах де висловлена інша правова позиція.

У постанові Верховного Суду України зазначено, що відповідно до ч. 2 ст. 1, ч. 2 ст. 2, ч. 2 ст. 3 Закону України від 06 березня 1992 р. № 2171-XII «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», а також п. 9 ч. 2 ст. 8 Закону № 2482-XII (зазначені закони в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) на момент проведення приватизації підприємства гуртожитки не належали до об'єктів державного житлового фонду, що підлягав приватизації громадянами України чи пере-

дачі в комунальну власність відповідних рад, і могли бути включені до вартості майна підприємств, які підлягали приватизації, оскільки законодавчої заборони на це не існувало.

Пунктом 2 Положення про порядок передачі в комунальну власність державного житлового фонду, що перебував у повному господарському віданні або в оперативному управлінні підприємств, установ та організацій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06 листопада 1995 р. № 891, встановлено, що передачі в комунальну власність підлягають житлові будинки відомчого житлового фонду (крім гуртожитків).

Зміни до п. 2 Положення про порядок передачі в комунальну власність державного житлового фонду, що перебував у повному господарському віданні або в оперативному управлінні підприємств, установ та організацій щодо передачі в комунальну власність відомчого житлового фонду, у тому числі гуртожитків, було внесено постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 695.

Судом першої інстанції у зазначеній справі також не було враховано, що на час ухвалення судового рішення набрав чинності Закон № 500-VI, який містить спеціальні норми, щодо гуртожитків, що були включені до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації та гарантії прав мешканців, які на законних підставах проживають у таких гуртожитках (ст. 8, ч. 3 ст. 14 Закону № 500-VI).

Гуртожитки, що було включено до статутних капіталів товариств, створених в процесі приватизації (корпоратизації), передаються у власність територіальної громади за умови попередньої повної компенсації вартості гуртожитку або безоплатно, за умови згоди на це власника гуртожитку (п. 3 ч. 3 ст. 14 Закону № 500-VI).

Пунктом 6 ч. 1 ст. 5 Закону № 500-VI передбачено, що передача житлових приміщень у гуртожитках у власність громадян здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування.

На виконання положень Закону № 500-VI наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України затверджено Положення про порядок передачі квартир (будинків) жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян.

Пунктом 14 Положення про порядок передачі квартир (будинків) жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян передбачено, що у разі, якщо гуртожиток перебував у власності територіальної громади (був переданий у власність територіальної громади) до набрання чинності Законом № 500-VI, то передача кімнат у гуртожитках у власність громадян здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації. У разі ж, якщо гуртожиток передається (був переданий) з державної до комунальної власності після набрання чинності Законом № 500-VI, то передача жилих приміщень (кімнат) у гуртожитках здійснюється виключно на підставі

рішення відповідної місцевої ради, якому до того ж передують рішення цієї ради щодо подальшого використання цього гуртожитку.

Склад документів і порядок їх оформлення при приватизації житла в гуртожитку визначено пунктами 18–23 Положення про порядок передачі квартир (будинків) жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян.

При розгляді справ щодо приватизації житлових приміщень в гуртожитку необхідно перевіряти, чи повноважним органом прийнято рішення про передачу житлового приміщення в гуртожитку у власність його мешканців в порядку приватизації, оскільки визначення повноважного органу залежить від того, коли гуртожиток був переданий у власність територіальної громади — до набрання чинності Законом № 500-VI чи після (п. 14 Положення про порядок передачі квартир (будинків) жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян).

Аналізом встановлено, що основними підставами для відмови у приватизації житлових приміщень у гуртожитках їх мешканцями були: відсутність у мешканця гуртожитку законних підстав на житлову площу в гуртожитку; подання заяви мешканцем гуртожитку на приватизацію кімнати в гуртожитку, на який не поширюється дія Закону № 500-VI. Але зустрічаються й інші підстави для прийняття судами рішення про відмову у приватизації житлових приміщень у гуртожитках.

Буцацький районний суд, відмовляючи у задоволенні позову Г.Г.А. та інших до Буцацької міської ради, підприємства «Готель «Юність», Товариства сприяння обороні України, регіонального відділення Фонду державного майна України в Тернопільській області, Тернопільської обласної організації Товариства сприяння обороні України та Буцацької автошколи Товариства сприяння обороні України про зобов'язання підприємства «Готель «Юність», Товариства сприяння обороні України передати у власність територіальній громаді м. Бучача гуртожиток на вул. В., 1 в м. Бучачі, зобов'язання Буцацької міської ради прийняти у власність територіальної громади м. Бучача гуртожиток, скасування рішення Буцацької міської ради та скасування свідоцтва про право особистої власності, керувався тим, що передача гуртожитку у власність територіальній громаді м. Бучача можлива після вирішення спору, який виник між державою в особі Фонду державного майна України та Товариством сприяння обороні України, про його форму власності, що позивачі не можуть бути суб'єктами правовідносин, які виникли в цьому спорі.

Позивачі мотивували свої позовні вимоги тим, що Товариство сприяння обороні України не є власником будівлі на вул. В. в м. Бучачі Тернопільської області, частину якої займає гуртожиток, що будівля є державною власністю України, а тому для забезпечення реалізації їх конституційних прав на житло, гуртожиток підлягає передачі у власність територіальній громаді відповідно до Закону № 500-VI.

Ухвалою Апеляційного суду Тернопільської області від 20 лютого 2012 р. рішення суду першої інстанції залишено без змін.

Проте згідно зі ст. 18 Закону № 500-VI передача гуртожитків у власність територіальних громад є повноваженням органів місцевого самоврядування щодо приватизації житла у гуртожитках.

Згідно зі ст. 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Отже, з позовом про передачу гуртожитку у власність територіальної громади може звернутися орган місцевого самоврядування і на такий спір не може бути розглянутий у порядку цивільного судочинства, оскільки його сторонами є юридичні особи.

У п. 3 розділу VIII Закону № 500-VI зазначено, що метою захисту житлових прав мешканців гуртожитків, недопущення їх виселення із займаних житлових приміщень, недопущення відчуження гуртожитків, які будувалися за державні кошти, установити мораторій на відчуження (крім передачі у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських рад) гуртожитків, які перебувають у повному господарському віданні або оперативному управлінні підприємств, організацій, установ незалежно від форм власності, або увійшли до статутних фондів акціонерних чи колективних підприємств, створених у процесі приватизації чи корпоратизації, протягом строку реалізації державної програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад, але не менше шести років з дня опублікування цього Закону. Цей мораторій діє на відчуження у будь-який спосіб зазначених гуртожитків як цілих майнових комплексів або їх окремих будівель, споруд, жилих та нежилых приміщень та іншого майна на користь фізичних чи юридичних осіб.

Як вбачається з матеріалів, надісланих для проведення аналізу, трапляються випадки посвідчення нотаріусами договорів про відчуження гуртожитків під час дії мораторію.

У провадженні Дергачівського районного суду Харківської області знаходилися цивільні справи за позовами Я.С.М. до мешканців гуртожитків про поновлення порушеного права власності шляхом виселення мешканців гуртожитку з приміщень гуртожитку без надання іншого житла та зняття з реєстрації.

Я.С.М. 09 листопада 2010 р. під час дії мораторію на підставі договору купівлі-продажу придбав у ТОВ «Галан ЛТД» гуртожиток, після державної реєстрації прав власності на гуртожиток звернувся до суду з зазначеними позовами. В обґрунтування своїх позовних вимог зазначав, що відповідачі мешкають у гуртожитку без згоди нового власника гуртожитку, порушують та обмежують його права як власника гуртожитку на розпорядження гуртожитком, тому підлягають виселенню.

У такому випадку суди повинні оцінювати правомірність вимог набувача з урахуванням того, чи відповідає укладений договір купівлі-продажу вимогам статей 203, 215 ЦК.

Висновки

У проведеному аналізі встановлено, що за період із січня 2011 р. по травень 2012 р. судами досить рідко застосовувалися положення Закону № 500-VI при розгляді справ щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків, а при застосуванні інших нормативних актів у суддів виникали труднощі.

Незважаючи на те, що Закон № 500-VI був чинним тривалий час, з аналізу вбачаємо проблеми при його застосуванні, зокрема неоднакову практику розгляду судами справ, тривале вирішення спорів, основними причинами цього були: невизначеність окремих понять, що містяться у Законі № 500-VI; застаріле житлове законодавство; правова необізнаність громадян та інше.

Положення Закону № 500-VI виконуються не в повному обсязі, про що свідчить значна кількість звернень мешканців гуртожитків до судів з позовними заявами про порушення їх житлових прав.

Часто при розгляді зазначеної категорії справ виникали труднощі у зв'язку із визначенням юрисдикції, втратою документів щодо права власності на гуртожитки (рішень щодо надання житлових приміщень в гуртожитках та ордерів) на час передачі гуртожитків у власність територіальних громад та при неповній передачі гуртожитків у власність територіальних громад.

Насамперед для повноцінного функціонування норм Закону № 500-VI необхідно привести у відповідність до його положень чинне житлове законодавство. Зокрема, потребує удосконалення чинний ЖК УРСР, адже цей нормативний акт було прийнято значно раніше, та наявні на теперішній час суспільні відносини у зазначеній сфері суттєво трансформувалися, внаслідок чого виникли певні правові колізії та суперечності при застосуванні норм згаданого кодексу.

Потребують роз'яснення та викладення в правових позиціях Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ питання щодо юрисдикції розгляду справ зазначеної категорії, поширення в часі дії норм Закону № 500-VI, питання меж регулювання Законом № 500-VI правовідносин, які виникають з приводу фактичного використання житлової площі в гуртожитках на умовах найму (оренди), визначення поняття законності проживання громадян у гуртожитках та, відповідно, наявності підстав для задоволення позовів про виселення та інше.

Аналіз судової практики обговорено та затверджено судьями судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ.