

УДК 349.444

Н.О. ГОРОБЕЦЬ, канд. юрид. наук,
Сумська філія Харківського національного
університету внутрішніх справ

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЖИТЛОВИХ КІМНАТ У ГУРТОЖИТКУ

Ключові слова: житлова кімната у гуртожитку, житло, приватизація

На сьогодні гостро стоїть проблема забезпеченості житлом громадян України, багато з яких тривалий час мешкають у гуртожитках та не мають можливості покращити свої житлові умови. За даними статистичного бюлетеня Держкомстату «Житловий фонд України у 2008 році», станом на 01.01.2009 р. налічувалося 10181 гуртожиток, з яких 4066 перебувало у державній власності (з орієнтовною кількістю жителів – 1,04 млн.), 3369 – у власності територіальних громад і 2746 – у приватній власності [1]. Єдиним виходом, який з цієї ситуації знайшла держава, стала приватизація вже наявного житла у гуртожитках. У суспільстві позитивно сприйняли прийняття Законів України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» (далі Закону) від 04.09.2008 р. [2] та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 08.09.1011 р. [3]. Нова редакція Закону передбачає обов'язкову передачу гуртожитків у власність територіальних громад з подальшою їх приватизацією і визначає порядок цієї процедури. Даними нормативно-правовими актами держава намагається частково вирішити дві нагальні проблеми: обов'язок забезпечити житлом соціально незахищені верстви населення та зменшення витрат на утримання гуртожитків.

Не заперечуючи суттєвої соціальної цінності даних законодавчих нововведень, зазначимо, що нетривала практика застосування цього законодавства виявила ряд недоліків.

Одним із проблемних питань є розподіл між мешканцями гуртожитку житлової площі. Адже працівників, зазвичай, поселяли на ліжко-місце, лише на небагатьох підприємствах мешканець отримував кімнату. Тепер, коли дійшло до приватизації, починаються конфлікти за кімнатні кухні, побутові приміщення, санвузли, навіть коридори [4]. Крім того, не всі мешканці гуртожитків мають можливість на сьогодні підтвердити законність свого проживання у гуртожитку; через ряд фінансових та правових проблем у державі передбачена законом можливість приватизації кімнат у гуртожитку після запланованої реконструкції на практиці не гарантує його мешканцям права на повернення до своїх кімнат та наступну їх приватизацію; законодавче визнання кімнат у гуртожитку видом житла за ст.379 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України [5] обумовлює необхідність додаткового трактування й так недосконалого поняття «житла» в українському законодавстві тощо.

Питання житлових прав мешканців гуртожитку, поняття «житла» завжди було в полі зору науковців, зокрема, даній проблематиці присвячені роботи: М. Галянтича «Приватно-правові засади реалізації житлових прав громадян в Україні», Є. Мічуріна «Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна», В. Мельниченко «Проблема тимчасового житла (гуртожитків) в Україні», О. Аврамової «Поняття житла в цивільному праві України», М. Скаржинського «Поняття житла в цивільному праві України» та багатьох інших вчених. Законодавче скасування заборони приватизації кімнат у гуртожитках зумовило необхідність проведення нових досліджень у частині забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків.

Метою цієї статті є дослідження доцільності віднесення Законом житлових кімнат у гуртожитку до виду житла за ст.379 ЦК України.

Надавши можливість мешканцям гуртожитку приватизувати свої кімнати, законодавець прирівняв їх правовий режим до житла, а саме визначив житлову кімнату у гуртожитку

як окреме житлове приміщення у гуртожитку, призначене та придатне для постійного проживання у ньому (ст.1-1 Закону). Таке поняття відносить житлову кімнату у гуртожитку до різновиду житла за ст.379 ЦК України.

При цьому даним Законом встановлюється нова класифікація гуртожитків (ст.1 Закону): гуртожитки, що підлягають приватизації та гуртожитки, які не можуть бути приватизовані. Де критерієм поділу є відразу декілька підстав: форма власності, цільове призначення, належність гуртожитків певним державним органам, що ніяким чином не свідчить про зміну їх призначення. Чим по суті одне й те ж житлове приміщення наділяється різними статусами. Відповідно, у першому випадку житлова кімната у гуртожитку стає житлом придатним та призначеним для проживання, а в другому – залишається тимчасовим місцем проживання.

Підтвердженням цьому є ст.6 Житлового Кодексу УРСР (далі – ЖК) [6] та п.2 Примірного положення про гуртожитки від 03.06.1986 р. [7], що надають житловим приміщенням у гуртожитках статусу приміщення для тимчасового проживання. Крім того, п.3 Примірного положення про гуртожитки від 03.06.1986 р. встановлює, що під гуртожитки надаються спеціально споруджені або переобладнані для цієї мети жилі будинки.

У літературі зазначається, що, житло – це об'єкт нерухомого майна, призначений для постійного проживання громадян, будівництво якого виконувалося відповідно до затвердженого проекту і закінчено, який розташований на законно відведеній ділянці та пройшов державну реєстрацію, прийнятий в експлуатацію, інвентаризований, відповідає санітарним, технічним нормам і встановленій мінімальній нормі жилої площі, має певну вартість, є товаром з особливим характером [8, с.38]; особливий вид нерухомого майна зі специфічним правовим режимом [9, с.93], якому належать такі ознаки як: 1) це певне приміщення, споруда капітального типу; 2) воно призначене для проживання (постійного) людей. Призначеність приміщення для

постійного проживання людей має бути записана у відповідних документах, що містять техніко-економічні характеристики споруди (наприклад, технічний паспорт); 3) споруда повинна бути завершеною будівництвом; 4) зачислена до житлового фонду.

Все це дозволяє сформулювати ряд легальних ознак, якими характеризується категорія «житло» у цивільному законодавстві: призначеність приміщення для проживання, тобто житло проектується, зводиться або переобладнується для постійного проживання людини (включення цього житла до відповідного житлового фонду); придатність, яка розкривається через відповідність санітарним та технічним нормам; упорядкованість, тобто наявність у житлі комунальних вигод; завершеність будівлі будівництвом, тобто капітальна будівля [10, с.38]; зареєстрованість приміщення у встановленому законом порядку і набуття статусу об'єкта права власності як нерухомості.

Така ознака, як придатність, конкретизується у ст.50 ЖК, згідно з нормами якої житлове приміщення має бути благоустроєне відповідно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам. Рівень благоустрою в різних населених пунктах (селах, селищах, містах) може бути різним і зумовлюється різними чинниками (газифікація, центральне водопостачання та водовідведення, опалення тощо). Тому характеристика з позицій житла його благоустрою буде різною для різних населених пунктів.

Разом із тим, при приватизації житлової кімнати у гуртожитку її правовий статус не міняється, а гуртожитку, в якому знаходиться приватизована житлова кімната, не надається статус житлового будинку.

Існуючі загальні положення Державних будівельних норм України В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» [11] передбачають поділ житла на категорії, в основу яких покладено рівень комфорту та соціальної спрямованості житла. Також встановлено раціональні та економічні вимоги до

архітектурно-планувальних рішень та інженерного обладнання житлових будинків з урахуванням необхідних санітарно-гігієнічних вимог.

Згідно з загальними положеннями зазначених будівельних норм «проектоване житло за рівнем комфорту та соціальної спрямованості поділяють на дві категорії: I та II».

Житло I категорії (комерційне) – житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків (чи котеджів), які забезпечують рівень комфорту проживання не нижче за мінімально допустимий.

Житло II категорії (соціальне) – житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання.

Житлова кімната у гуртожитку розглядається як житло II категорії (соціальне), але за цільовим призначенням вітчизняне законодавство відносить його до тимчасового житла, що не відповідає обов'язковим ознакам житла як об'єкта права власності – нерухомості вказаним у ст.379 ЦК України.

Про можливі ускладнення при правозастосуванні цього Закону свідчить і рішення Конституційного Суду України «У справі за конституційним зверненням громадянина Гуляка Володимира Олександровича щодо офіційного тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 09.11.2011 р. [12], де заявник просить суд постановити рішення щодо наявного неоднозначного застосування положень пункту 2 статті 10 Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» судами України у разі не приватизації житла, а придбання його за цивільно-правовими правочинами. З цього приводу Конституційний Суд України вирішив, що власники квартир дво- або багатоквартирних житлових будинків та житлових приміщень у гуртожитку, незалежно від підстав набуття права власності на такі квартири, житлові приміщення, є спів-

власниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою. Проте це вирішення лише однієї з можливих проблем.

Визнавши на законодавчому рівні житлову кімнату у гуртожитку видом житла за ст.379 ЦК України законодавець таким чином ввів її до цивільного обігу як об'єкт нерухомості. Це без сумніву позитивний крок, але таке нововведення потребує попередньо передбачити проведення необхідної реконструкції гуртожитків, або ж внесення відповідних змін до ст.379 ЦК України. Існуюче ж законодавство визнавши житлову кімнату як окреме житлове приміщення у гуртожитку, призначене та придатне для постійного проживання у ньому фактично змінює уявлення про придатність та призначеність житла для постійного проживання, що існували до прийняття Закону.

Зазначене обумовлює необхідність зауважити, що прийняття розглянутого вище Закону є безумовно кроком вперед у частині вирішення житлових проблем мешканців гуртожитку. Проте цей Закон не позбавлений певних законодавчих вад, що потребують у подальшому удосконалення законодавства у сфері забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків. Можливість проведення реконструкції гуртожитків була би найкращим рішенням, що призвело б до покращення житлових умов самих мешканців гуртожитку та попередило можливе самовільне перепланування ними кімнат у гуртожитку, а також усунуло невідповідність норм цього Закону та ст.379 ЦК України. Однак ураховуючи фінансові можливості держави, органів місцевого самоврядування та самих мешканців житлових кімнат у гуртожитку, цей процес може затягнутися на багато років, що не покращить, а навпаки погіршить їх становище. Тому доречніше було би на законодавчому рівні визначити специфіку житлових кімнат у гуртожитку, яка б розкривала їх особливість як виду житла, а саме, більш чітко визначити критерії призначеності та придатності житла для постійного проживання у гуртожитку.

ЛІТЕРАТУРА

1. Концепція Загальнодержавної цільової програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад на 2010–2014 роки / Розпорядження Кабінету Міністрів України : від 13.01.2010 р., № 83-р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ovv.com.ua>.
2. Закон України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» : від 04.09.2008 р.
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» : від 08.09.2011 р.
4. Мельник О. Як приватизувати ліжкомісце? / Мельник О. // Урядовий кур'єр. – 17.03.2009.
5. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р.
6. Житловий кодекс УРСР : від 30.06.1983 р.
7. Примірне положення про гуртожитки / затв. Постановою Ради Міністрів УРСР : від 03.06.1986 р., № 208.
8. Аврамова О. Поняття жилья и его правовое значение / О. Аврамова // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000 – № 6. – С. 37–41.
9. Мічурін Є. Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими видами нерухомого майна / Є. Мічурін // Право України – 2002. – № 11. – С. 92–95.
10. Житлове право України : науково-практичний посібник / за ред. Є. О. Мічуріна, С. О. Сліпченка, О. В. Соболева. – Х. : Еспада, 2001. – 318 с.
11. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення». – К. : Державне підприємство «Укрархбудінформ», 2005. – 76 с.
12. Рішення Конституційного Суду України «У справі за конституційним зверненням громадянина Гуляка Володимира Олександровича щодо офіційного тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» : від 09.11.2011 р.

Горобець Н. О. Деякі проблеми приватизації житлових кімнат у гуртожитку / Н. О. Горобець // Форум права. – 2011. – № 4. – С. 117–120 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2011-4/11gnokug.pdf>

Розглядаються проблемні питання застосування Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитку». Зокрема, проводиться дослідження доцільності віднесення житлових кімнат у гуртожитку за цим законом до виду житла за ст.379 ЦК України. Пропонується необхідність вдосконалення діючого законодавства щодо правового статусу житлових кімнат у гуртожитку.

Горобець Н.А. Некоторые проблемы приватизации жилых комнат в общежитии

Рассматриваются проблемные вопросы применения Закона Украины «Об обеспечении реализации прав жителей общежития». В частности, изучается возможность отнесения жилой комнаты в общежитии по этому закону к виду жилья предусмотренного ст.379 ГК Украины. Предлагается необходимость совершенствования действующего законодательства, касающегося правового статуса жилых комнат в общежитии.

Gorobets N.O. Some Problems of Privatization of Living Rooms in a Hostel

All issues of application Law of Ukraine «On Ensuring the Realization of Residential and Housing Rights of Hostel Residents» are discussed. In particular, it's investigated the feasibility of classifying living rooms in a hostel under this law to this type of housing under Article 379 of Civil Code of Ukraine. It's suggested the need to improve the current legislation concerning the legal status of living rooms in a hostel.