

## ПРАВОВИЙ СТАТУС СЛУЖБОВОГО ЖИТЛА СПЕЦІАЛІЗОВАНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

*На основі положень чинного законодавства виокремлено поняття «службове житло» та розглянуто його правовий статус. Досліджено, в якому порядку і з котрих юридичних підстав надається службове житло окремим категоріям працівників та відбувається їх виселення. Указано, в якому порядку проводиться приватизація службових жилих приміщень. Наведено суперечності в підходах до визначення окремих ознак службового житла й обґрунтовано необхідність більш чіткого окреслення поняття службового житла в законодавстві України.*

**Ключові слова:** спеціалізований житловий фонд, службове житло, житлове приміщення, правовий статус службового житла.

**Постановка проблеми.** Наявність житла і гідних умов для проживання підвищує соціальний статус людини, надає їй змогу ефективно працювати та збільшувати своє матеріальне благополуччя. Якщо житлове приміщення розташоване поблизу місця праці або служби, то це дає змогу висококваліфікованому фахівцю, службовцю або військовослужбовцю добре виконувати покладені на нього трудові обов'язки, цінувати свою роботу, самовдосконалюватися.

Квартирні черги для отримання житла лише зростають, бо кількість новозбудованого і вивільненого житла в державному житловому фонді не задовільняє тієї кількості сімей, які перебувають на квартирному обліку. Для багатьох державних службовців і працівників, які мають право на одержання службового житла, настає багаторічний період очікування житла, обіцяного чинним законодавством.

За таких умов, власне, і зростає значення інституту службового житла як однієї із складових спеціалізованого житлового фонду.

**Стан дослідження.** Питання вітчизняного житлового права, зокрема і правові проблеми сучасного розвитку спеціалізованого житлового фонду України, у своїх працях досліджували такі вчені, як: Т. Р. Федосєєва, М. К. Галянтич, Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко, П. Д. Суярко та ін.

Зокрема дослідження Т. Р. Федосєєвої були пов'язані з питаннями формування та функціонування спеціалізованого житлового фонду, до якого і належить службове житло [1]. Вчена обґрунтувала необхідність поєднання в одному фонді жилих приміщень зі схожими правовими режимами [2]. На жаль, належну увагу не приділено

питанням реалізації права на службове житло, його правовому статусу в системі спеціалізованого житлового фонду.

**Метою** статті є постановка проблеми належного нормативно-правового забезпечення формування та надання службового житла з фонду спеціального призначення.

**Виклад основних положень.** Окремі вчені розглядають житловий фонд спеціального призначення як житло, що надається в користування працівникам підприємств, установ та організацій на підставі відповідного договору. В складі фонду спеціального призначення є фонди професійного і надзвичайного призначення (службове житло, гуртожитки, будинки маневреного житлового фонду, жилі будинки іншого особливого призначення) [3, с. 114–115].

Нормативно-правовими актами, які визначають правовий статус службового житла, є: Житловий кодекс УРСР (далі – ЖК), Цивільний кодекс України, Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в УРСР, затверджене Постановою Ради Міністрів УРСР від 04.02.1988 р. У ч. 1 ст. 118 ЖК визначено, що службові житлові приміщення призначені для громадян, які у зв'язку з характером їхніх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу нього. Тобто потрібно, щоб службове житло давало змогу працівнику виконувати покладені на нього трудові обов'язки на належному рівні. Специфіка службового житла полягає в особливому режимі заселення, використання та виселення з нього наймача та членів його сім'ї.

Отже, законодавство не містить чіткого визначення поняття «службове жите приміщення». Водночас з аналізу положень указаних нормативно-правових актів вбачається, що службове жите приміщення – це таке житло, що перебуває у державній, комунальній, а в окремих випадках, і в приватній власності (крім житлових приміщень, що перебувають у приватній власності фізичних осіб), яке у зв'язку з характером трудових відносин призначене для більш близького проживання працівників до місця роботи, що пов'язано з їхньою професією.

Для того, щоб житлове приміщення набуло статусу службового, відповідний орган місцевого самоврядування, на підставі клопотання адміністрації органу, закладу, установи, підприємства, повинен прийняти рішення про включення житла до числа службових. З огляду на таке рішення житлове приміщення закріплюється як службове за відповідним органом, закладом, установою, підприємством.

Відповідно орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про включення житлового приміщення до числа службових, реєструє їх у журналі обліку службових житлових приміщень і так здійснює їх облік.

Підставою для вселення в таке приміщення є спеціальний ордер, який видається виконавчим органом відповідної ради, яка своїм рішенням включила приміщення до переліку службового житла.

Отримувач службового житла має перебувати в трудових відносинах із підприємством, установою або організацією, що надають йому це службове житло й є власниками або розпорядниками останнього.

Згідно зі ст. 119 ЖК, службові житлові приміщення можуть бути надані лише категоріям осіб, що визначені у відповідному Переліку, затвердженому постановою Ради Міністрів УРСР від 04.02.1988 р. [4].

Призначенням службового житла є забезпечення можливості працівників проживати поблизу від роботи, враховуючи особливий характер їхньої роботи.

Службове житло надається особам за рішенням адміністрації, органу, закладу, установи, підприємства без урахування їх перебування чи неперехування на квартирному обліку, пільг, а також черговості.

Особа, якій надається службове житло, повинна постійно проживати та бути зареєстрованою в населеному пункті, де знаходиться такий орган, підприємство, установа, організація.

Службове житло надається на всіх членів сім'ї, які проживають разом із особою, якій воно надається. Службове житлове приміщення може бути надане також і на дружину та неповнолітніх дітей, що проживають окремо, зокрема й в іншому населеному пункті.

За загальним правилом, службове житло надається особам, які не забезпечені житловими приміщеннями. Водночас, якщо розташування власного житла унеможливило належне виконання своїх трудових (службових) обов'язків, особа також може бути забезпечена службовим житловим приміщенням.

Як й у разі надання житла для постійного проживання, службові житлові приміщення надаються із розрахунку не більше 13,65 кв м житлової площі на кожного члена сім'ї. Необхідно також зауважити, що при наданні службового житла не враховується наявність у особи, якій надається службове житло, а також членів сім'ї, іншого приватизованого житлового приміщення.

Законодавством не встановлено вичерпного переліку документів, необхідних для отримання службового житлового приміщення. Водночас документами, необхідними для отримання службового житла, є:

– заява до керівництва органу, підприємства, установи, організації про надання службового житлового приміщення, в якій має бути вказано склад сім'ї, на яку надається це житло;

– документи, що підтверджують родинні відносини заявника з іншими членами сім'ї (зокрема свідоцтво про шлюб, свідоцтва про народження дітей тощо);

– копії паспортів із відбитками штампів про реєстрацію. Вказане має значення в контексті необхідності проживання членів сім'ї (зокрема подружжя та неповнолітніх дітей) за місцем реєстрації заявника.

Під службове житло виділяють переважно окремі квартири, хоч на практиці як службове житло надають й окремі квартири або кімнату в квартирі, гуртожитку, що призводить до труднощів у виборі правового режиму і судових спорів [3].

Службові приміщення повинні бути придатними до проживання та відповідати юридично визначеним санітарно-технічним вимогам. Вимоги щодо придатності житла для проживання, визначені чинним законодавством, стосуються і службового житла.

Чинне законодавство передбачає певні обмеження щодо використання службового житла, а саме не дозволяє його бронювання, обмін, зокрема з наймачем іншого службового житлового приміщення, зміну договору найму службового житла й приватизацію.

Що ж стосується приватизації службового житла, то відповідно до ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», приватизації не підлягають квартири, визнані у встановленому порядку службовими жилими приміщеннями [5].

З огляду на зазначене, для того, щоб службове житлове приміщення можна було приватизувати, його необхідно вивести із числа службових. Відповідно до положення, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р., підставами для виключення квартир із числа службових є:

– відсутність потреби у подальшому використанні житла як службового;

– виключення у встановленому порядку житла з числа службових.

Саме виключення із числа службових здійснюється за клопотанням адміністрації органу, закладу, установи, підприємства перед виконкомом ради, які за своїм рішенням ввели житло в статус службового. В цьому випадку виключення житла із числа службового без прийняття рішення про виселення сім'ї (необхідності звільнення) є фактично наданням житла цій сім'ї для постійного проживання.

Отже, з ухваленням рішення про виключення житла із числа службових фактично має бути з'ясоване питання про наявність у працівника чи службовця правових підстав для надання вказаного житла для постійного проживання сім'ї, яка проживала в цьому службовому житлі. В такому випадку з'ясовується перебування держслужбовця або членів його сім'ї на квартирному обліку, наявність у їхній власності житла тощо.

Зазначимо, що питання про виключення житла із числа службових може бути порушено, наприклад військовослужбовцем, лише за

наявності в нього 20 календарних років вислуги на військовій службі, враховуючи положення ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» [6]. Таке визначення чинного законодавства суттєво погіршує права військовослужбовців порівняно з іншими категоріями громадян, які мають право на приватизацію колишнього службового житлового приміщення.

Норми житлового законодавства є застарілими. Часто положення про забезпечення житлом для постійного проживання та положення, що стосуються службових житлових приміщень, не узгоджуються між собою.

Припинення трудових відносин працівником, якому було надане службове житлове приміщення з підприємством, установою, організацією, згідно зі ст. 124 ЖК, передбачає виселення працівника або службовця з усіма особами, які з ним проживають, без надання іншого житла.

Водночас у ст. 125 ЖК встановлено перелік випадків, коли особи, що проживають у службових житлових приміщеннях, не підлягають виселенню без надання іншого житлового приміщення.

До таких категорій осіб, зокрема, належать:

– особи, які пропрацювали на підприємстві, в установі, організації, що надали їм службове житло, не менше як десять років;

– особи, звільнені у зв'язку з ліквідацією підприємства, установи, організації або скороченням штату працівників;

– самотні особи з неповнолітніми дітьми, які проживають із ними;

– сім'ї військовослужбовців.

Приміщення, що надається у зв'язку з виселенням, повинно знаходитись у цьому ж населеному пункті та відповідати всім санітарно-технічним вимогам.

**Висновки.** З огляду на зазначене, службове житлове приміщення можна визначити як окреме житлове приміщення (квартиру), що відповідає санітарним і технічним вимогам, включене до числа службових рішенням виконавчого органу відповідної ради і призначеного для заселення особами, які за характером їхніх трудових чи службових відносин повинні проживати за місцем роботи, служби або поблизу від нього і має особливий режим надання, використання та виселення з нього наймача та членів його сім'ї.

Працівник або службовець може отримати службове житло, зокрема без урахування забезпеченості житлом і наявності приватизованого житла. У зв'язку з цим у разі наявності в особи та членів її сім'ї документа про приватизацію квартири, службове житло надалі

не може бути виключене із числа службових і надане для постійного проживання. Тобто у разі надання службового житла необхідно враховувати наявність іншого житла на праві приватної власності. В цьому випадку службове житло набуває «завислого статусу», тобто особа не може бути виселена з нього і, водночас не має права ініціювати питання про виключення цього житла із числа службових і надання його для проживання.

Особи, що отримали службове житло та перебувають на квартирному обліку, після 10 років роботи на підприємстві, установі, організації, а військовослужбовці після двадцяти календарних років вислуги на військовій службі або наявності інших підстав, визначених у ст. 125 ЖК, фактично набувають право на отримання цього житла для постійного проживання без дотримання черговості, що не повною мірою узгоджується зі ст. 43 ЖК, якою передбачено надання житла в порядку черговості.

Особи, що отримали службове житло і не перебувають на квартирному обліку, не підлягають виселенню зі службового житла після 10 років роботи на підприємстві, установі, організації, а військовослужбовці – 20 календарних років вислуги на військовій службі або наявності іншої з підстав, визначених у ст. 125 ЖК. І в цьому випадку службове житло набуває «завислого статусу».

Отже, щоб уникнути неоднозначних тлумачень, потрібно внести зміни у правовий статус службового житла відповідно до реалій сьогодення. Також необхідно прийняти новий Житловий кодекс України.

---

1. Федосєєва Т. Р. Право громадян на житло у фонді соціального призначення: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Т. Р. Федосєєва; Національний ун-т внутрішніх справ. – Х., 2003. – 22 с.

2. Федосєєва Т. Р. Процес формування і діяльності житлового фонду соціального призначення: окремі питання правового регулювання / Т. Р. Федосєєва // Право України. – 2006. – № 2. – С. 92–96.

3. Галянич М. К. Житлове право України: навч. посібник / М. К. Галянич. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.

4. Житловий кодекс УРСР від 30.06.1983 р. // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>

5. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>

6. Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей: Закон України від 20.12.1991 р. // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2011-12>

7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

8. Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в УРСР: Постанова Ради Міністрів УРСР від 4.02.1988 р. // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF>

9. Перелік категорій працівників, яким може бути надано службові жилі приміщення: Постанова Ради Міністрів УРСР від 4.02.1988 р. // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF>

### **Штангрет И. И. Правовой статус служебного жилья специализированного жилищного фонда**

*На основании положений действующего законодательства выделено понятие «служебное жильё», рассмотрен его правовой статус. Исследуется, в каком порядке и на каких юридических основаниях предоставляется служебное жильё отдельным категориям граждан, а также производится их выселение. Указывается, в каком порядке происходит приватизация служебного жилья. Приведены противоречия в подходах к определению отдельных признаков служебного жилища и обосновывается необходимость более четкого определения понятия служебного жилья в законодательстве Украины.*

**Ключевые слова:** специализированный жилищный фонд, служебное жильё, жилое помещение, правовой статус служебного жилья.

### **Shtangret I. I. Legal status of the official domicile in specialized housing fund**

*On the basis of the provisions of the current legislation, the concept of «official domicile», its legal status is considered and singled out in the article. It was researched in what order and on what basis of legal grounds official domicile is given to certain categories of laborers and civil servants. It is explained how the dwelling receives the status of official domicile, the procedure of providing of such a category of dwellings to the officials and employees of enterprises, institutions and organizations is analyzed. In the article the author explains how evictions from official domicile are conducted. Article 125 of the Housing Code of Ukraine is clarified with the purpose of interpretation regarding which categories of the officials and employees cannot be subjected to eviction without granting of other residential premises.*

*It is also explained whether privatization of this category of dwelling is possible and in what cases it is possible to apply for the privatization of an official domicile. Contradictions in approaches to the definition of separate attributes of the official domicile are presented and the necessity of a clearer identification of the legal status of the official domicile in the current legislation is substantiated.*

*It also indicated on the need to adopt a new Housing Code of Ukraine.*

**Key words:** specialized housing fund, official domicile, dwelling, legal status of official domicile.

*Стаття надійшла 25 жовтня 2017 р.*