

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДЧУЖЕННЯ ПРИВАТИЗОВАНОГО ЖИТЛА

Як вказується в Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду», однією із цілей проведеної приватизації є створення ринку житла, тобто сукупності соціально-економічних, оформлених юридично відносин у сфері обміну та реалізації жилих приміщень. Через ринковий механізм проводиться реалізація приватизованого житла як товару, і тим самим створюються можливості для задоволення потреб громадян не тільки згідно з соціальними нормами житлової площі, але і відповідно до їх уподобань та можливостей. З цим також тісно пов'язані й інші особисті права фізичних осіб: вибір місця проживання, свобода пересування та інше. Причому для реалізації цих прав зняті існуючі раніше перепони, пов'язані з розподільчими відносинами. При необхідності зміни місця проживання особа вправі продати квартиру, наприклад, у Вінниці та придбати у Харкові.

Із завершенням безоплатної приватизації постало ряд питань теоретичного та практичного характеру. Перші зв'язані із недосягненням повністю її цілей внаслідок нереалізації значною частиною населення України своєї приватизаційної правоздатності, що зумовлено невдалою великою приватизацією та іншими суб'єктивними та об'єктивними причинами. Попри дворазове продовження термінів приватизації, в основному внаслідок великої заборгованості наймачів по житлових та комунальних платежах, повністю передати державне та комунальне житло у власність громадян не вдалось. Тому виникає загроза сурогатного власника – приналежності житлових будинків державі, органам місцевого самоврядування, товариствам власників квартир та фізичним особам. Це, в свою чергу, ускладнює правовідносини через наявність декількох суб'єктів волевиявлення, які потрібно узгоджувати. Думається, що варто надати право приватизувати і квартири, що обтяжені боргами, а після приватизації стягнути ці борги у встановленому порядку. Вимоги кредиторів будуть реально забезпечені майном. Окрім цього, загроза примусового стягнення боргів буде стимулювати боржників до виконання своїх грошових зобов'язань перед кредиторами – комунальними службами. Не секрет, що значна частина згаданих боржників є платоспроможними, але через неприведення в дію наслідків несплати квартирної плати свої зобов'язання не виконують. Окрім цього, відкривається можливість для прискорення процесу створення товариств власників приватизованих квартир. Більшість власників приватизованих квартир – справних платників комунальних та інших платежів – побоюються взяття на себе обов'язків по утриманню житла, в тому числі і за своїх сусідів-неплатників. Така ж картина характерна і для споживчих кооперативів. Тому доцільно передбачити право витребувати такі заборгованості у безспірному порядку шляхом нотаріального надпису. Якщо неплатник не згоден з таким надписом, то ініціатива порушення судового спору і всі негативні наслідки ляжуть на нього, що стане запорукою дійсної диспозитивності становища сторін.

Власник приватизованої квартири має право відчужувати квартиру цілком або в частині (окремі житлові приміщення), віддавати її в заставу, не

запитуючи згоди на це в інших власників квартир у багатоквартирному будинку чи у товариства власників квартир. При цьому варто відмітити суттєву новелу, що передбачається проектом ЦК України в ст. 382: інші власники квартир у багатоквартирному будинку, наймачі або товариство власників права переважної купівлі не мають. Думається, що варто все таки передбачити правило, згідно з яким при відчуженні квартири власник повинен повідомити про свій намір та його суттєві умови товариство власників, а воно може, в свою чергу, повідомити інших власників. При волевиявленні останніх вони повинні користуватись правом переважної купівлі житла. Таке правило буде слугувати єднанню родин, що характерне для української ментальності, чи єднанню однодумців. Звичайно, що при обміні чи даруванні таке правило недоцільне, і мова йде лише про продаж.

Правове регулювання передачі приватизованих квартир у власність чи користування має ряд особливостей, зумовлених сутністю та особливістю самої приватизації, об'єктом цивільних правовідносин – нерухомістю, встановленим чинним законодавством спеціальним порядком та іншими чинниками. Наприклад, співвласниками приватизованого житла є громадяни України, які приватизували його на загальних підставах із розрахунку 21 квадратний метр на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 метрів квадратних на сім'ю (ст. 3 вказаного закону); мали право на безоплатну передачу квартир незалежно від розміру їх загальної площі (ст. 6) та при проведенні приватизації угодою між членами сім'ї відійшли від принципу рівності на участь у приватизації і змінили ці частки на користь одного з них чи іншим чином. При цьому, для ряду членів сім'ї передбачаються пільги, які мають адресний характер внаслідок спеціального правового статусу члена сім'ї і розповсюджуються на переважну долю у спільній дольовій власності. Саме останнє і впливає на особливий відчуження приватизованого житла.

Згідно зі ст.113 ЦК України володіння, користування та розпорядження майном при спільній дольовій власності проводиться за згоди всіх співвласників, а в разі розбіжностей між ними спір вирішується судом. Наприклад, внаслідок міграції робочої сили виникають старі, як світ, протиріччя між батьками та дітьми, що брали участь у приватизації. Перші не хочуть здійснитись із наслідженого місця та особливо міняти своє оточення, а молоде покоління не може знайти за місцем проживання роботу не те що за фахом, а хоча б якусь можливість для працевлаштування і вимушене мігрувати та влаштувати на новому місці своє життя, в тому числі житлову проблему. Отже, для реалізації такого приватизованого житла повинна бути певна преюдиція: угода між співвласниками чи рішення суду. Якщо приватизована лише частина квартири, то така угода досягається між співвласниками також. При цьому згідно зі ст. 114 ЦК України при продажу долі у спільній дольовій власності виникає право переважної її купівлі за ціною, за якою вона продається. Але виникає питання про можливість переважного придбання такої долі наймачем іншої, не приватизованої у встановленому порядку частини квартири. Чинне законодавство допускає протиріччя у регламентації цієї проблеми, що ставить наймачів у скрутне становище, а при наявності конфліктів із власником приватизованої частини унеможливорює її придбання наймачем. Виходячи із загально-

го положення життєвого законодавства про автономність житла для кожної сім'ї та перенесення турбот про утримання жилих приміщень за рахунок проживаючих в них, на наш погляд, варто було б встановити таке право для наймачів неприватизованої частини квартири.

Хоча співвласники приватизованого житла рівні у своїх правах володіння та користування, але при збільшенні частки одного чи декількох членів сім'ї у них зникає право на отримання відповідно більшої частини вирученої від його реалізації суми. При цьому не має суттєвого значення раніше досягнута між співвласниками угода про користування тими чи іншими жилими приміщеннями. Наприклад, при розгляді однієї із справ позивачка вимагала передачі їй отриманої від продажу приватизованої квартири суми відповідно до розміру площі, яку вона реально займала зі згоди всіх інших членів сім'ї. Суд встановив, що два члени сім'ї мали пільги на безоплатну приватизацію і, захищаючи їх права, відмовив у задоволенні позову.

Реалізація житла, що належить на праві спільної дольової власності, як уже було відмічено, проводиться за згоди всіх співвласників. Але якщо жиле приміщення обтяжене боргами, то воно підлягає реалізації лише після погашення всіх пов'язаних з ним боргів. Забезпечення погашення таких заборгованостей досягається через механізм виписки із жилого приміщення. Остання проводиться лише у тому разі, коли власник подасть всі необхідні документи про відсутність у нього заборгованостей перед обслуговуючими житло комунальними підприємствами, а також обхідний лист, підписаний всіма кредиторами – організаціями, що здійснюють обслуговування житла. Тому отримання такої згоди стає суттєвою перепорою для реалізації прав власності.

На нашу думку, за наявності письмової згоди покупця та кредитора ці борги можуть бути переведені на набувача права на жиле приміщення. Згідно зі ст. 201 ЦК України переведення боржником свого боргу на іншу особу допускається лише за згоди кредитора. Таким чином, все одно при досягненні угоди між власником приватизованого житла та майбутнім його покупцем про прийняття останнім на себе заборгованостей їх переведення можливе лише за згоди кредиторів. Але кредитору важливо лише отримати свої вимоги, а хто їх задовольнить – суттєвого значення не має. Інша справа, якщо такі борги пов'язані з особистістю боржника, де переведення боргу не допускається. Але при боргах майнового характеру це суттєвого значення не має. Так, за договором купівлі-продажу допускається реалізація обтяженої правами третіх осіб речі, але продавець повинен попередити покупця про ці обтяження та про носіїв прав на них. Відповідно в коло умов такого договору входить і обговорення вирішення цих питань.

Відчуження приватизованого житла проводиться через установлені законом правові форми – договір купівлі-продажу, міни, дарування, договір дожиттєвого утримання тощо.