

and protection against attacks. The preventive measures aimed at counteraction to encroachments on property of economic entities are outlined.

«Raider attack» includes the following features: – encroachments / acquisition of property; – a person and/or a group of persons carry it out; – it is carried out without the consent of the owner, with the help of corrupt authorities, law enforcement and judicial bodies.

Important measures of counteraction to «raider attack» in Ukraine are:

– at the legislative level, to determine limits of acceptable self-defense by representatives of economic entities against «raider» seizure;

– to adopt «The Code of encroachment on property of economic entities»;

– to increase the responsibility for committing corrupt acts by representatives of public authorities, law enforcement and judicial authorities;

– to define the concept of «raider attack» in the legislation and to strengthen the responsibility for any action associated with an attempt of «raider» seizure;

– perfect selection of personnel to work in the management of the enterprise;

– to provide reliable protection of enterprises by experienced professionals that are reliable, screened and incorruptible persons;

– constant monitoring of all attempts to obtain information by third-party persons on the enterprise from external sources, namely the disclosure of confidential information and commercial secrets.

Preventive measures of protection are more effective than measures that are directly taken during the «raider» attack, because if the economic entity has all confirmed documents concerning the implementation of its activities and is ready to be attacked, such an attack may not occur.

Key words: «raider attack», economic entities, property, protection, preventive measures.

Стаття надійшла 26 квітня 2018 р.

УДК 640.523(045)

І. І. Штангрет

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПЛОЩІ У ГУРТОЖИТКАХ

Акцентовано на особливостях правового статусу гуртожитків, житлових кімнат у гуртожитках. Порушено проблемні питання щодо правового регулювання приватизації житлових кімнат у гуртожитках. Проаналізовано чинні нормативно-правові акти, які регулюють правовий статус гуртожитка, а також регламентують порядок приватизації кімнат у гуртожитках та судову практику розгляду справ щодо приватизації житлової площі у гуртожитках.

Ключові слова: гуртожиток, житлова кімната в гуртожитку, приватизація житлової площі в гуртожитку.

Постановка проблеми. Нині в Україні нагальною є проблема забезпечення громадян України житлом. Багато з них мешкає тривалий час в гуртожитку і не може покращити свої житлові умови, оскільки гуртожиток – це спеціально споруджений або переобладнаний для цієї мети жилий будинок (частина будинку), який зареєстрований як гуртожиток у виконавчому органі відповідної ради або державній адміністрації і призначений для тимчасового проживання громадян у період роботи (служби) або навчання. Одним із способів вирішення цієї проблеми є приватизація наявного в гуртожитках житла.

Необхідно зазначити, що хоча недавніми роками внесено зміни до чинного законодавства, які забезпечили спрощення процедури та пришвидшення реалізації права громадян на житло, житлова проблема ще повністю не вирішена і вимагає відповідей на низку питань.

Стан дослідження. Питання правового статусу гуртожитків та приватизації житлової площі в гуртожитку в нашій державі досліджували такі науковці: М. К. Галянтич, В. І. Мельниченко, Є. О. Мічурін, Н. О. Горобець, О. Р. Оніщенко та інші.

Мета статті: визначити правовий статус гуртожитків та основні проблеми приватизації житла у гуртожитках, проаналізувати чинне законодавство та судову практику.

Виклад основних положень. Статтею 8 Європейської Конвенції з прав людини і основоположних свобод та іншими міжнародно-правовими документами про права людини закріплено право на житло. Конституція України містить статтю 47, яка передбачає, що кожен має право на житло. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла, інакше як на підставі закону або за рішенням суду [1]. Цивільний Кодекс України, своєю чергою, вказує, що кожна особа має право на місце проживання, на вільний вибір такого місця та його зміну, крім випадків, встановлених законом [2].

За статтею 127 Житлового Кодексу України для проживання робітників і службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи та навчання можуть використовуватись гуртожитки [3]. Особливий правовий статус гуртожитків обумовлений їх функціональним призначенням, яке полягає у забезпеченні тимчасовим житлом таких фізичних осіб:

- робітників, аспірантів, службовців, слухачів, студентів, учнів, а також інших категорій працівників на період роботи або навчання;
- осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку з захворюванням на туберкульоз;
- осіб, які відбували покарання у вигляді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк і потребують поліпшення житлових

умов або житлова площа яких тимчасово заселена, чи, яким повернути колишнє жиле приміщення немає можливості.

Гуртожитки надаються також деяким категоріям військово-службовців. Гуртожиток як особливий вид житла характеризується такими ознаками:

- під гуртожитки надаються жилі будинки (жилі приміщення) спеціально споруджені або переобладнані для цієї мети;
- заселення гуртожитку відбувається після одержання дозволу органів санітарно-епідеміологічної служби;
- жилі будинки реєструються як гуртожитки у виконавчому комітеті районної, міської, районної у місті ради;
- підставою для вселення в гуртожиток є спеціальний ордер;
- за користування жилою площею справляється плата за спеціально-встановленими ставками;
- гуртожиток укомплектований меблями, спеціальним обладнанням, інвентарем, культурно-побутовими предметами, необхідними для проживання, занять і відпочинку громадян;
- обслуговування гуртожитку здійснює спеціальний штат персоналу;
- внутрішній розпорядок у гуртожитках встановлюється правилами, затвердженими адміністрацією підприємства, установи, організації за погодженням з профспілковим комітетом.

І власне, тут виникає надзвичайно гостра проблема у забезпеченні житлом тих категорій громадян, які тривалий час проживають у гуртожитках. Зважаючи на це, державою для вирішення питань, пов'язаних з приватизацією житлової площі в гуртожитку, прийнято низку законодавчих актів, спрямованих на вирішення проблеми. Це Закон України «Про забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків» від 04.09.2008 р. [4], 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. [5] та Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 05.04.2017 р. [6].

Законом України «Про забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків» від 04.09.2008 р. встановлена нова класифікація гуртожитків (ст. 1 Закону):

- гуртожитки, що підлягають приватизації;
- гуртожитки, які не можуть бути приватизовані.

Критерієм поділу є такі підстави: форма власності, цільове призначення, належність гуртожитків певним державним органам. Тому

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 [6, с. 118]. Згаданий Закон стосується не всіх гуртожитків, а тільки тих, які призначені для проживання одиноких громадян або сімей.

Бажаючи приватизувати кімнату в гуртожитку повинні проживати у ньому постійно не менше п'яти років. Отже, Закон не поширюється на громадян, які отримали гуртожиток на час навчання або роботи. Згідно зі статтею 1 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 04.09.2008 року: гуртожитки, на які поширюється його дія, передаються у власність територіальних громад; гуртожитки, які було включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), передаються у власність територіальних громад відповідно до державної програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад з урахуванням особливостей, що визначені законом. Після передачі гуртожитку у власність місцева рада ухвалює рішення про подальше його використання [3].

У Законі визначено умови, за яких приватизація кімнат у гуртожитках неможлива, а саме:

- проживання в гуртожитку на незаконних підставах;
- у кімнаті проживають військовослужбовці, співробітники Збройних Сил України та Міністерства внутрішніх справ України;
- кімната знаходиться у спеціальному гуртожитку для тимчасового проживання осіб, які відбували покарання у вигляді обмеження волі або позбавлення волі та потребують покращення житлових умов, або житлова площа яких тимчасово заселена;
- кімнати у гуртожитках, які знаходяться на законних підставах у приватній власності, в тому числі переданих територіальним громадам у постійне або тимчасове користування.

Гуртожитки можуть бути приватизовані разом з підприємством у тому разі, якщо вони використовувались для тимчасового проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян на період роботи або навчання і належать виключно підприємствам (на праві повного господарського відання або оперативного управління) для реалізації права на житло та гідних умов праці.

Після банкрутства або приватизації таких підприємств гуртожитки залишаються без належного обслуговування, тобто де-юре підприємства не існує, і водночас територіальній громаді вони

не підвідомчі. Практика приватизації житла складається так, що гуртожитки включаються до акту оцінки вартості підприємств, які приватизуються, а потім до статутних фондів новостворених підприємств, а мешканцям пропонують викупити житло за ринковою вартістю, що для більшості з них є неможливим. Хоча за чинним законодавством ці будинки мають передаватись у комунальну власність як житлові [7].

Аналіз судової практики виявляє непоодинокі випадки, коли керівні органи підприємств ухвалювали незаконні рішення щодо оренди приміщень гуртожитків заразом, щодо перепрофілювання гуртожитків, щодо укладення договорів купівлі-продажу приміщень гуртожитків, порушуючи право мешканців на житло. На підставі Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 04.09.2008 р. прийнято і затверджено «Загальнодержавну цільову програму передачі гуртожитків у власність територіальних громад на 2012–2015 роки». Згідно з цією програмою передбачалось здійснити передачу гуртожитків у власність територіальних громад. Але, як свідчить практика, жодна з областей України не мала можливості прийняти у комунальну власність гуртожитки, позаяк державою не враховано реальні можливості місцевих бюджетів.

Окрім фінансування, сьогодні існують і інші перешкоди приватизації житлових приміщень у гуртожитках, а саме:

- власники гуртожитків відмовляються передавати їх у комунальну власність;
- кімнати, що знаходяться на перших поверхах гуртожитків було продано власникам для бізнесу (для використання у нежитлових цілях) і вони там знаходяться на законних підставах;
- мешканці гуртожитків, які не мають відповідних ордерів на житлові кімнати в гуртожитку, мають конфліктні ситуації з пропискою.

Аналіз судової практики щодо застосування Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 04.09.2008 р. показує, що є низка умов, відповідно до яких громадяни мають право на захист своїх житлових прав у судовому порядку і такими умовами є:

- відсутність у особи окремого житла;
- правомірність користування та проживання такої особи в гуртожитку;
- реєстрація за місцем проживання в гуртожитку більше 5-ти років на законних підставах;

– приватизація кімнат виключно тих гуртожитків, які є об'єктами права державної та комунальної власності, окрім кімнат, які включені до статутних капіталів підприємств [5].

Особливої уваги в судах вимагає розуміння терміна «правові підстави». Громадяни поселяються до гуртожитків на підставі рішення про надання жилого приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду та видачі спеціального ордера, який є єдиною підставою для вселення в надане жилає приміщення [5]. При вирішенні деяких справ відсутність спеціального ордера на вселення в житлове приміщення не була підставою для виселення громадян з гуртожитку без надання іншого житлового приміщення. І в цьому разі суди враховували, що житлове приміщення в гуртожитку надавалося за спільним рішенням адміністрації підприємства і профкому, відповідачі перебували трудових відносинах з підприємствами або припинили роботу з підстав, визначених частиною третьою статті 132 ЖК УРСР, зареєстровані відповідно до закону та не мають іншого житла. І таку позицію можна вважати правильною, оскільки вселення відбувалось на підставі спільного рішення адміністрації та профкому, а отримання спеціального ордера є формальністю. Приділяється судами і увага щодо визнання незаконною передачі гуртожитків до статутних фондів товариств у процесі їх приватизації чи корпоратизації. Відповідно до аналізу судової практики саме власник гуртожитку та орган місцевого самоврядування наділені повноваженнями вирішувати питання передачі та умов такої передачі та прийняття у комунальну власність гуртожитку [5]. В цьому разі суд керується чинними нормативно-правовими актами і мешканці гуртожитків мають можливість отримати позитивне рішення.

На початку червня набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 05.04.2017 р., яким пропонуються зміни до законодавства щодо забезпечення житлових прав громадян, які проживають у гуртожитках. Цим документом вдосконалюються механізми передачі приватних та державних гуртожитків у комунальну власність, а також конкретизуються права мешканців на їх приватизацію. Нормами цього закону продовжено мораторій на виселення мешканців гуртожитків усіх форм власності до 2020 року. Це надасть змогу людям за три роки спокійно приватизувати своє житло [4].

У Міністерстві регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства уточнили, що всього в країні понад три

тисячі гуртожитків, в яких проживає понад 380 тисяч осіб. Це гуртожитки постійного проживання без врахування гуртожитків навчальних закладів. З них понад дві тисячі гуртожитків перебувають у власності територіальних громад, понад 400 – належать державі, а трохи менше 500 в статутних фондах підприємств, утворених у процесі приватизації [8].

Приватним власникам згідно з цим новим законом, доведеться передавати гуртожитки територіальним громадам, якщо будівлі були побудовані за часів СРСР за державні кошти. Але це правило не поширюється на гуртожитки, побудовані за гроші бізнесу – вони приватизації підлягати не будуть.

Приватизувати кімнату матимуть право тільки ті громадяни, у яких немає свого житла. До моменту безкоштовної приватизації житла потенційні власники знову ж таки повинні прожити в ньому не менше п'яти років. Тільки учасники АТО можуть приватизувати кімнату в гуртожитку, якщо вони прожили там не менше одного року.

Не зможуть брати участь у приватизації ті, хто проживає в гуртожитках тимчасового проживання. Це студенти, аспіранти, співробітники підприємств, які тимчасово оселились у зв'язку з роботою за контрактом. Не торкнеться цей процес і гуртожитків закладів освіти та Національної академії наук (крім тих, яким надано статус сімейних), гуртожитків військових частин та інших силових відомств, прикордонної служби та спецслужби транспорту.

На приватизацію кімнати в гуртожитку не можуть претендувати і ті, хто проживає там без правових підстав. Якщо раніше єдиною підставою для вселення в кімнату був спеціальний ордер, то зараз підтвердженням правового проживання у відомчих гуртожитках може бути тільки договір про найм кімнати на підставі спеціального ордера.

Якщо це гуртожиток колишнього державного підприємства, переданий у статутний капітал підприємства, то підтвердженням проживання може бути договір оренди житла, підписаний на вимогу власника будинку-гуртожитка, за умови, що мешканець та його сім'я вселились у гуртожиток на підставі спеціального ордера. Громадяни, які вселились у гуртожиток на правових підставах, але їм надане тільки ліжко-місце, отримують право на приватизацію тільки після їх розселення в окремі кімнати гуртожитку. Коли особа переселяється з одного гуртожитку до іншого з ініціативи власника з перереєстрацією місця проживання, то право на приватизацію зберігається.

Висновки. Згідно з чинним законодавством громадяни мають можливість реалізувати своє конституційне право на приватизацію

кімнати і житлових приміщень в гуртожитку. Нещодавно вступив в силу Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 05.04.2017 р., який надав можливість і створив гарантії для законних мешканців гуртожитків. За цим законом розробляється окрема держпрограма до 2021 р., яка дозволить передати гуртожитки у комунальну власність.

1. Конституція України: Закон від 28 червня 1996 р. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96>.

2. Цивільний Кодекс України: Закон від 16 січня 2003 р. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

3. Житловий Кодекс України: Закон від 30 червня 1983 р. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.

4. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків: Закон України від 4 вересня 2008 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/500-17>.

5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків: Закон України від 08 вересня 2011 р. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1999-17>.

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків: Закон України від 05 квітня 2017 р. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1999-19>.

7. Аналіз судової практики застосування Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»: Лист ВССУ від 01 серпня 2013 р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0003740-13>.

8. Горобець Н. О. Деякі проблеми приватизації житлових кімнат у гуртожитку. *Форум права*. 2011. № 4. С. 117–120.

9. Онищенко О.В. Приватизація житлових кімнат у гуртожитках: проблеми сьогодення. *Юридичний вісник*. 2016. № 3. С. 106–111.

Shtangret I. I. Legal aspects of the privatization of living space in hostels

For today in Ukraine the problem of housing of Ukrainian citizens is urgent. Many of them have been living in a hostel for a long time and cannot improve their living conditions, since the hostel is a specially constructed or refurbished house (part of it) specially designed for this purpose, which is registered as a hostel in the executive body of the relevant council or state administration and is intended for temporary use of citizens during their work (service) or training.

One of the ways to solve this problem is to privatize the housing available in the hostel.

It should also be noted that despite the fact that in recent years amendments to the current legislation have been introduced that have simplified the procedure

and accelerated the realization of citizens' rights to housing, the housing problem has not yet been fully resolved and requires a series of questions to answer.

The article focuses on the peculiarities of the legal status of hostels, living rooms in hostels. The problematic issues concerning the legal regulation of privatization of living rooms in hostels have been raised.

The current legal acts regulating the legal status of hostels are analyzed, as well as the procedure for privatization of rooms in hostels and the judicial practice dealing with privatization of living space in a hostel.

Key words: *hostel, living room in a hostel, privatization of a living space in hostel.*

Стаття надійшла 28 лютого 2018 р.