

Стаття посвячена дослідженню особливостей застосування ст. 204 ГК України, яка закріплює презумпцію правомірності угоди, достатнє уваження приділено зверненню вимоги на предмет іпотеки при умові визнання презумпції правомірності угоди. Досліджені правові наслідки розповсюдження на лицьо в відповідності зі ст. 23 Закону України «Об іпотеке» статусу іпотекодавця по іпотечному договору.

ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВА НА ЖИТЛО ПРАЦІВНИКІВ ОРГАНІВ ВНУТРІШНІХ СПРАВ

Литвин Д. О.,

науковий співробітник відділу проблем договірної права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

У статті проаналізовано стан нормативно-правового забезпечення працівників органів внутрішніх справ житлом у рамках діючого законодавства та окреслено шляхи вдосконалення нового закону в даній сфері.

Ключові слова: житлове забезпечення, працівники органів внутрішніх справ, поліцейський, право на житло.

Державний озброєний орган виконавчої влади, який захищає життя, здоров'я, права і свободи громадян, власність, природне середовище, інтереси суспільства і держави від протиправних посягань протягом тривалого часу залишається один на один з проблемою житлового забезпечення своїх працівників.

У ст. 22 Закону України «Про міліцію» законодавчо закріплене завдання держави забезпечувати житлом працівників міліції [1]. Дана норма прописана і в новому Законі України «Про Національну поліцію», проте на сьогоднішній стан забезпечення правоохоронців житлом залишається на вкрай низькому рівні. Незважаючи на чисельні заходи, які вживаються законодавчою та виконавчою гілками влади нашої країни щодо вирішення даного житлового питання, все ж воно залишається чи не найгострішою соціально-економічною проблемою, зокрема для міліціонерів та їх сімей.

Проблемні питання забезпечення окремих категорій громадян житлом були предметом досліджень чисельних вітчизняних науковців, зокрема: М. І. Ануфрієва, О. М. Бандурки, Н. Б. Болотіної, В. С. Венедіктова, М. К. Галянтича, М. В. Джиги, М. І. Іншина, О. В. Лавриненка, О. Я. Лапки, К. Ю. Мельника, В. М. Плішкіна, О. В. Романов, Ю. О. Сердюк та інших.

Мета і завдання статті: проаналізувати систему нормативно-правових актів, які регулюють житлове забезпечення працівників органів внутрішніх справ, та окреслити шляхи вдосконалення діючого законодавства для тих верст населення, які потребують поліпшення житлових умов.

Правові та організаційні засади щодо будівництва (придбання) житла для осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ та членів їх сімей регламентуються Основним Законом, Житловим кодексом Української РСР, законами України та Постановами Верховної Ради України, Указами Президента України, Постановами Кабінету Міністрів України, а також іншими законодавчими і нормативними актами. Варто зупинитися на деяких окремо.

Відповідно до ст. 46 Конституції України [2] усі громадяни України мають право на соціальний захист, що включає право на забезпечення їх у разі повної, часткової або тимчасової втрати працездатності, втрати годувальника, безробіття з незалежних від них обставин, а також у старості та в інших випадках, передбачених законом.

Це право гарантується загальнообов'язковим державним соціальним страхуванням за рахунок страхових внесків громадян, підприємств, установ і організацій, а також бюджетних та інших джерел соціального забезпечення; створенням мережі державних, комунальних, приватних закладів для догляду за непрацездатними.

Як зазначено у ст. 47 Основного Закону кожен має право на житло, громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Деякі із статей Житлового кодексу України, який регулює загальні питання управління житловим фондом, надання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду, користування різними видами жилих приміщень, забезпечення схоронності житлового фонду, його експлуатацію та ремонт, питання відповідальності за порушення житлового законодавства та вирішення житлових спорів, безпосередньо присвячені регулюванню певних питань житлового забезпечення осіб рядового та начальницького складу ОВС. Наприклад, у ст. 125 цього нормативного акта зазначено, що інваліди з числа осіб рядового і начальницького складу органів Міністерства

внутрішніх справ України, які стали інвалідами внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при виконанні службових обов'язків, не можуть бути виселені із службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення [3].

Так, ст. 22 Закону України «Про міліцію» говорить про те, що працівники міліції користуються пільгами при розподілі житла, мають право на одержання кредитів на індивідуальне і кооперативне житлове будівництво в розстрочку на 20 років з погашенням 50 процентів наданої позики за рахунок відповідних фондів Міністерства внутрішніх справ України і місцевих бюджетів, жила площа їм надається місцевими радами, відповідними міністерствами та відомствами у першочерговому порядку, за користування житлом та комунальними послугами працівникам міліції та членам їх сімей надається 50-відсоткова знижка. Працівники міліції, які живуть і працюють у сільській місцевості та в селищах міського типу, і члени їх сімей, які проживають з ними, забезпечуються безплатно житлом з опаленням і освітленням за встановленими нормами. Місцеві ради можуть продавати на пільгових умовах житло працівникам міліції із знижкою до 50 відсотків його вартості. Міліція може мати службовий житловий фонд [1]. Наразі дані норми вказаного закону носять декларативний характер і причиною тому є незадовільне бюджетне фінансування житлового фонду стосовно осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ.

У ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» від 20 грудня 1991 р. № 2011-ХІІ вказано, що держава забезпечує військовослужбовців жилими приміщеннями, які мають відповідати вимогам житлового законодавства. Військовослужбовцям, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше, та членам їх сімей надаються жилі приміщення для постійного проживання. Такі жилі приміщення надаються їм один раз протягом усього часу проходження військової служби. У разі відсутності службового жилого приміщення орган внутрішніх справ зобов'язаний орендувати житло для забезпечення ним працівника ОВС та членів його сім'ї або за його бажанням виплачувати йому грошову компенсацію за піднайом (найом) жилого приміщення. Особам, звільненим зі служби і визнаним інвалідами внаслідок поранення, контузії, каліцтва, одержаних під час виконання службових обов'язків, або захворювання, одержаного під час проходження служби, жилі приміщення в населених пунктах, обраних ними для проживання з урахуванням встановленого порядку, надаються позачергово за рахунок ОВС або органів виконавчої влади, в яких вони перебувають на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов. У позачерговому порядку в разі потреби поліпшення житлових умов надаються жилі приміщення сім'ям працівників ОВС, які загинули (померли) або пропали безвісти під час проходження служби, за місцем їх перебування на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов [4].

На виконання попередньо розглянутого в статті законодавства в четвертому сесійному засіданні Верховної Ради України депутати розробили Проект Закону України «Про надання житлових позик військовослужбовцям, особам начальницького та рядового складу органів внутрішніх справ та деяким іншим особам» від 22.11.2005 р. № 8485, яким запропонували новий механізм забезпечення працівників органів внутрішніх справ житлом. Відмінністю законопроекту, що подавався, від інших аналогічних законопроектів та чинних нормативних актів України було те, що ним передбачалося надання особам начальницького і рядового складу органів внутрішніх справ та деяким іншим особам саме житлових позик, а не кредитів, тобто безвідсоткових позик для житлового будівництва або придбання квартири чи індивідуального житлового будинку. Проте цей акт викликав застереження, зміст яких полягав у вказівці на невизначеність джерел фінансування надання житла, спірність створення вказаної уповноваженої спеціалізованої установи та розглянутий не був.

До позитивної сторони проекту доцільно віднести його основну ідею – вирішення житлової проблеми шляхом надання позик. Питання постає у формуванні механізму надання. Доцільно використовувати диверсифіковані джерела фінансування – і держави, і самих працівників органів внутрішніх справ, і приватних осіб. Разом з тим використання зазначених джерел фінансування також є проблемним. Так, залучення до фінансування житла працівників органів внутрішніх справ коштів юридичних осіб приватного права, як за умов кредитування, сприятиме сплаті працівниками процентів та інших витрат, пов'язаних із взяттям кредиту. Якщо ж розходи компенсуватиме держава, то вони будуть додатковими витратами для неї.

Залучення коштів тільки держави не надає можливості вирішити проблему забезпечення житлом працівників органів внутрішніх справ, а придбання житла за власні кошти працівниками навряд уявляється можливим, на чому неодноразово наголошувалось керівництвом Міністерства внутрішніх справ України.

У Постанові Верховної Ради України «Про Рекомендації парламентських слухань «Про стан забезпечення житлом та іншими гарантіями соціального захисту військовослужбовців, осіб начальницького і рядового складу органів внутрішніх справ та деяких інших осіб» від 23.02.2006 р. здійснено аналіз сучасного стану житлового забезпечення цих категорій осіб. Учасники парламентських слухань зазначили, що законодавча база у питанні забезпечення житлом працівників правоохоронних органів та їхніх сімей є недосконалою та не містить ефективних гарантій проти нецільового використання

коштів, отриманих на будівництво чи закупівлю житла, правових механізмів захисту від усталених у цій сфері зловживань, а створена Кабінетом Міністрів України система фінансування Комплексної програми забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей (про яку йтиметься далі) виявилася неадекватною. Як наслідок такого правового безладдя – кошти Державного бюджету України в багатьох випадках або використовувалися не за призначенням, або розкрадалися. Крім того, в цій постанові надано відповідні рекомендації Президенту України, Кабінету Міністрів України, відповідним міністерствам (Міністерству оборони України, Міністерству внутрішніх справ України, Міністерству України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи, Службі безпеки України, Адміністрації Державної прикордонної служби України, Зовнішній розвідці України, Управлінню державної охорони України, Державній податковій адміністрації України, Державному департаменту України з питань виконання покарань) та органам місцевого самоврядування [5].

Нормативно-правовою основою забезпечення житлом міліціонерів та членів їх сімей стала Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, посадових осіб митної служби та членів їх сімей, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.99 р. № 2166 на виконання Указу Президента України «Про Комплексну програму забезпечення житлом військовослужбовців та членів їх сімей» від 2 жовтня 1999 р. № 1262, яку було переглянуто Урядом і затверджено постановою від 23.09.2015 р. № 728 в новій редакції. Проте на стан її виконання суттєво впливають невиконання встановлених законом бюджетних призначень, неефективна управлінська та нормотворча діяльність Уряду, центральних та місцевих органів виконавчої влади (без належного нормативного врегулювання Кабінетом Міністрів України залишилися питання кредитування будівництва житла та виплати грошової компенсації громадянам, що значно гальмує процес забезпечення житлом), невжиття Урядом усіх необхідних заходів з пошуку і застосування нових шляхів вирішення існуючих проблем у сфері будівництва (придбання) житла для правоохоронців (незважаючи на те, що фінансових ресурсів для виконання Програми не вистачало, а з передбачених Програмою додаткових джерел фінансування, зокрема довгострокового пільгового та іпотечного кредитування, випуску житлових сертифікатів, облігацій, цінних паперів тощо, упродовж десяти років кошти на будівництво (придбання) житла не залучалися, внесені Кабінетом Міністрів України протягом цього періоду зміни до Програми стосувалися лише збільшення кількості міністерств і відомств, для працівників яких планувалося побудувати житло за рахунок державного бюджету, а також планових статистичних показників без будь-якого коригування джерел фінансування) [6].

Чимало відомчих нормативних актів Міністерства внутрішніх справ України, таких як наказ МВС «Про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України» від 10 вересня 2004 р. № 1039 [7], наказ МВС «Про затвердження положень про Центральну житлову комісію та комісію з розподілу житлової площі в гуртожитках Міністерства внутрішніх справ України» від 27 серпня 2014 р. № 873 [8] та інші визначають порядок: надання службових жилих приміщень особам рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України та військовослужбовцям внутрішніх військ МВС України в будинках державного і громадського житлового фонду; користування ними; виселення із службових жилих приміщень; забезпечення службовими жилими приміщеннями військовослужбовців внутрішніх військ МВС України.

Однак, незважаючи на нормативне, зокрема законодавче закріплення прав та пільг працівників органів внутрішніх справ щодо житлового забезпечення, реальний стан справ у цій сфері хотілося б набагато покращити.

Таким чином, зробимо деякі висновки та визначимо перспективи подальшого дослідження.

Складно повною мірою усебічно дослідити проблему вдосконалення правових механізмів забезпечення працівників органів внутрішніх справ житлом, можливість їх запровадження та можливі наслідки реалізації. Разом з тим на сьогодні пошук таких механізмів здійснюється, як здійснюються і спроби законодавчо встановити нові підходи до вирішення проблеми забезпечення житлом.

Такий стан справ створює соціальну напругу у трудових колективах ОВС, а головне знижує престиж служби в органах внутрішніх справ, що, в свою чергу, є основною причиною відтоку висококваліфікованих кадрів.

3 листопада 2015 р. в країні набув чинності Закон України «Про Національну поліцію» [9], внесений Кабінетом Міністрів України на розгляд Верховної Ради України в рамках реформування органів внутрішніх справ та відповідно до Плану заходів з виконання Програми діяльності Кабінету Міністрів України та Стратегії сталого розвитку «Україна – 2020» у 2015 р., затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 04 березня 2015 р. № 213-р.

Даний нормативно-правовий акт визначає правові засади організації та діяльності Національної поліції України, статус поліцейських, а також порядок проходження їхньої служби. Зокрема, ст. 96 даного закону про житлове забезпечення поліцейських демонструє нам готовність держави будь-якими інструментами реалізувати право працівників поліції на житло.

Регулювання правових відносин у сфері забезпечення соціальних гарантій працівників органів внутрішніх справ, таких як право на житло, здійснюється шляхом внесення відповідних змін та доповнень до існуючих законів та нормативно-правових актів. А тому пропонується доповнити ст. 96 Закону України «Про Національну поліцію» ч. 6 такого змісту: «Поліцейські мають право на пільгове довгострокове кредитування на отримання житла з погашенням відсотків за кредит за рахунок державного бюджету. У разі звільнення поліцейського за негативними підставами з поліції особа, яку було звільнено з поліції, зобов'язана повернути державі кошти, витрачені на погашення відсотків по кредиту».

Водночас залишаються невирішеними вищевказані питання, оскільки частина правових актів реалізується не у повному обсязі, а інші – взагалі не діють, зокрема, в бюджеті відсутнє фінансування Державної програми по наданню фінансової підтримки для будівництва житла «Доступне житло», що є предметом для подальшого дослідження.

Список використаної літератури:

1. Закон України «Про міліцію» від 20 грудня 1990 р. № 565-ХІІ // Вісник Верховної Ради України. – 1991. – № 4. – Ст. 20 (зі змінами).
2. Конституція України // Вісник Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
3. Житловий кодекс України від 30.06.1983 р. // Вісник Верховної Ради УРСР. – 1983. Додаток до № 28. – Ст. 573.
4. Закон України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» від 20.12.1991 р. // Вісник Верховної Ради України. – 1992. – № 15. – Ст. 190.
5. Про Рекомендації парламентських слухань «Про стан забезпечення житлом та іншими гарантіями соціального захисту військовослужбовців, осіб начальницького і рядового складу органів внутрішніх справ та деяких інших осіб» від 23.02.2006 р. /Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.rada.gov.ua.
6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Комплексну програму забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, кримінально-виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей» від 29.11.1999 р., № 2166 / Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.rada.gov.ua.
7. Наказ МВС України «Про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України та військовослужбовцями внутрішніх військ» від 10.09.2004 р. № 1039 /Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.rada.gov.ua.
8. Наказ МВС України «Про затвердження положень про Центральну житлову комісію та комісію з розподілу житлової площі в гуртожитках Міністерства внутрішніх справ України» від 27.08.2014 р. № 873 / Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.rada.gov.ua.
9. Закон України «Про Національну поліцію» від 02.07.2015 р. / Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.rada.gov.ua.

The article analyzed the legal provision of law enforcement officers housing within existing legislation and ways of improving the new law in this area.

В статті проаналізовано состояние нормативно-правового обеспечения работников органов внутренних дел жильем в рамках действующего законодательства и намечены пути совершенствования нового закона в данной сфере.

ОБ'ЄДНАННЯ ВЛАСНИКІВ ЖИТЛА ЯК ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВА ФОРМА ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ ТА ЖИТЛОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНА ОРГАНІЗАЦІЯ

Примак В. Д.,

*доктор юридичних наук, завідувач лабораторії з проблем адаптації
цивільного законодавства України до стандартів Європейського Союзу
НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

У статті визначено основні ознаки об'єднання власників житла (насамперед об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) або інших об'єктів нерухомості як організаційно-правової форми юридичної особи.