

Деякі проблемні питання переведення садових і дачних будинків у жилі будинки

Гожій І.О. старший викладач
факультету соціології і права НТУУ "КПІ"

Механізми забезпечення реалізації права громадян на житло, визначеного статтею 47 Конституції України [1], продовжують удосконалюватися. Прикладом цього є Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переведення садових і дачних будинків у жилі будинки та реєстрації в них місця проживання" [6]. Закон дозволяє громадянам реєструвати місце свого постійного або тимчасового проживання у садових і дачних будиночках, за умови переведення цих будинків у жилі будинки, тобто включення їх до житлового фонду України. Згідно вимог Закону [6] у статтю 6 Житлового кодексу [2] було внесено зміни, відповідно до яких, жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян. Стаття 29 Цивільного кодексу України [4,ст.29] після внесення відповідних змін визначає, що "місцем проживання фізичної особи є житло, в якому вона проживає постійно або тимчасово". У Законі України "Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання" термін "місце проживання", відповідно до внесених змін, визначається як "житло, розташоване на території адміністративно-територіальної одиниці, в якому особа проживає постійно або тимчасово" [5 , ст.3]. Крім того, Житловий кодекс [2] було доповнено статтею 8-1. Переведення у жилі будинки садових і дачних будинків, в якій зазначено, що громадяни мають право на переведення рішенням відповідного органу самоврядування дачних і садових будинків у жилі будинки в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

На сьогодні реєстрація місця проживання у садових та дачних будинках, насамперед, необхідна тим громадянам, які постійно проживають в таких будинках і не мають іншого місця постійного проживання.

Разом з тим, доцільно зробити певні застереження. По-перше, на сьогодні Кабінетом Міністрів України не затверджений порядок переведення дачних і садових будинків у жилі будинки. У проекті Постанови Кабінету Міністрів України

щодо затвердження Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки [11] визначається механізм переведення дачних і садових будинків у жилі, зокрема, встановлюється перелік документів, які власник дачного або садового будинку має подати органу місцевого самоврядування населеного пункту, із яким відповідне дачне поселення або садівницьке товариство зв'язане територіально. Поряд з іншими документами, власник має подати звіт про проведення технічного огляду дачного чи садового будинку з висновком про його відповідність державним будівельним нормам за формою, визначеною у додатку 2 до Порядку [11]. У звіті про проведення технічного огляду повинна міститися, зокрема, наступна інформація: щодо класифікації об'єкта згідно з Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженим Наказом Держстандарту України від 17.08.2000 №507 [8]; щодо кількості поверхів садового будинку; щодо загальної та житлової площі будинку; щодо матеріалу стін (цегла чи натуральний камінь); щодо підлоги (паркетна, кахельна, мозаїчна); щодо опалення (автономне, камінне, пічне); щодо вентиляції тощо. Крім того, у розділі звіту "Результати технічного огляду" має бути інформація про відповідність висоти житлових приміщень вимогам ДБН В.2.2-15-2005 "Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення" [9], про наявність системи опалення для експлуатації будинку протягом року відповідно до ДБН В.2.5-67-2013 "Опалення, вентиляція та кондиціонування" [10] тощо. Таким чином, за умови затвердження Кабінетом Міністрів України Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки, більшість соціально незахищених громадян, які постійно проживають у дачних будинках, не зможуть скористатися механізмом переведення дачного будинку у жилий, оскільки їх житло не відповідатиме високим стандартам, визначеним державними будівельними нормами. По-друге, відповідно до статті 35 Земельного кодексу України, садові будинки можуть бути зведені на земельній ділянці для садівництва, яка віднесена до земель сільськогосподарського призначення [3,ст.22]. Вочевидь, переведення садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки передбачатиме зміну категорії земельної ділянки за цільовим призначенням з земель сільськогосподарського

призначення на землі житлової та громадської забудови. Відповідно до статті 38 Земельного кодексу України [3] до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які знаходяться в межах населених пунктів і використовуються для розміщення житлової забудови. Таким чином, переведення садових будинків у жилі будинки та зміна цільового призначення земельної ділянки можливі за умови включення відповідних земельних ділянок в межі населеного пункту. По-третє, відповідно до пункту 7 статті 3 Закону України "Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання" [5], інформація про реєстрацію особи має бути внесена до паспортного документу. Для реєстрації громадян, що постійно проживають у дачних і садових будинках, необхідно чітко визначити порядок надання адреси такому житлу. Принагідно слід зазначити, що на сьогодні в законодавстві не існує чіткого розмежування понять "місце тимчасового проживання" та "місце перебування". Згідно зі ст.3 Закону України "Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання" [5] місце перебування - адміністративно-територіальна одиниця, на території якої особа проживає строком менше шести місяців на рік. Щодо визначення поняття "місце тимчасового проживання", то воно відсутнє у Законі України [6], у Житловому [2] та Цивільному [4] кодексах України, а також у Порядку [7]. На нашу думку, необхідно на рівні Закону надати чіткі формулювання і критерії розмежування зазначених понять.

Підсумовуючи викладене вище, можна зазначити, що з метою удосконалення механізму реалізації права громадян на житло, необхідно внести зміни до Закону України [6] та доопрацювати проект Постанови Кабінету Міністрів України [11] з урахуванням висловлених зауважень.

Список використаних джерел:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, №30.
2. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983р. №5465-X// Відомості Верховної Ради Української РСР.- 1983. Додаток до №28.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001р. №2768-III // Відомості Верховної Ради України.-2002.- №3-4.

4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV // Відомості Верховної Ради України. - 2003.- №40-44.
5. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11.12.2003р. №1382 - IV// Відомості Верховної Ради України. - 2004.- №15.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переведення садових і дачних будинків у жилі будинки та реєстрації в них місця проживання: Закон України від 02.09.2014р. №1673-VII// Відомості Верховної Ради України. - 2014.- №43.
7. Про затвердження Порядку реєстрації місця проживання та місця перебування фізичних осіб в Україні та зразків необхідних для цього документів: Наказ Міністерства Внутрішніх справ України від 22.11.2012 р. №1077// zakon.rada.gov.ua.
8. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000: Наказ Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17.08.2000р. №507. Режим доступу: www.uazakon.com.
9. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005: Наказ Державного комітету будівництва і архітектури України від 18.05.2005р. №80. -Режим доступу: <http://www.zakon.nau.ua>.
10. Державні будівельні норми України. Опалення, вентиляція та кондиціонування ДБН В.2.5-67-:2013: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.01.2013р. №24. - Режим доступу: minregion.gov.ua.
11. Про затвердження Порядку переведення садових і дачних будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки: Проект постанови Кабінету Міністрів України. - Режим доступу: minregion.gov.ua.