ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

_____ №_____
На № _____від _____

Департамент комунальної власності Одеської міської ради

вул. Артилерійська, 1,
м. Одеса, 65039
general_dks@omr.gov.ua

Щодо передачі в оренду гуртожитку

Фонд державного майна України (далі – Фонд) розглянув лист Департаменту комунальної власності Одеської міської ради від 17.11.2021 № 01-13/4213 щодо надання роз'яснень окремих питань застосування законодавства у сфері орендних відносин в частині передачі в оренду приміщення гуртожитку, та в межах повноважень повідомляє.

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX (далі – Закон про оренду) встановлено, що об'єктом оренди може бути нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини) та інше окреме індивідуально визначене майно.

Варто зазначити, що згідно Закону України від 10.04.1992 № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна», який втратив чинність з прийняттям Закону про оренду , об'єктом оренди могло бути нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств.

З аналізу зазначених норм вбачається, що з прийняттям Закону про оренду було знято обмеження щодо передачі в оренду житлових приміщень.

Орендарями відповідно до Закону про оренду можуть бути фізичні особи, фізичні особи – підприємці, а також юридичні особи (стаття 4 Закону про оренду).

Коло осіб, залучених для прийняття рішення про надання в оренду нерухомого майна включає:

балансоутримувача, який приймає рішення про намір передати майно в оренду,

орган управління балансоутримувача, який приймає рішення про доцільність передачі майна в оренду або про погодження рішення, прийнятого балансоутримувачем,

орендодавця, представницький орган місцевого самоврядування або визначений ним орган, які приймають рішення про включення майна до переліку відповідного типу (першого типу – для передачі в оренду на

UB Фонд державного майна України
10-16-8532 від 07.07.2022
арк.3

аукціоні, другого типу – для передачі в оренду без аукціону) (положення статті 6 Закону про оренду).

Разом з тим, порядок надання жилої площі в гуртожитках для користування фізичними особами, зокрема, проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання, також додатково врегульовано Житловим кодексом України (далі – ЖК України) та іншими актами житлового законодавства України.

Жила площа в гуртожитку надається одиноким громадянам і сім'ям, які мають право проживати у гуртожитках, за рішенням адміністрації підприємства, установи, організації або органу місцевого самоврядування, у власності чи управлінні яких перебуває гуртожиток (частина третя статті 128 ЖК України).

На підставі рішення про надання жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради видає громадянинові ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення (стаття 58 ЖК України).

Отже, законодавством України передбачені два різних способи передачі житлових приміщень в гуртожитках державної або комунальної власності в користування, які відрізняються:

за колом осіб, які можуть користуватися такими приміщеннями (лише фізичні особи відповідно до законодавство про житло, або фізичні особи, фізичні особи-підприємці і юридичні особи, які можуть брати в оренду житлові приміщення в гуртожитках для задоволення власних потреб або потреб осіб, які перебувають із ними в трудових відносинах, або для організації проживання фізичних осіб на підставі цивільно-правових договорів);

за колом осіб, які залучені для прийняття рішення (балансоутримувачі, виконавчі комітети відповідно до законодавства про житло, балансоутримувачі, їх органи управління, орендодавці, представницькі органи місцевого самоврядування або уповноважені ними органи – відповідно до законодавства про оренду);

за способом надання в оренду (на підставі адміністративного акту – ордеру відповідно до законодавство про житло, або внаслідок проведення аукціону чи без аукціону відповідно до законодавства про оренду);

за способом визначення плати за користування (безоплатно або за пільговою ціною відповідно до законодавство про житло, або за ціною, визначеною за результатами проведення аукціону або внаслідок застосування методики визначення орендної плати відповідно до законодавства про оренду);

за тривалістю користування (на час перебування особи у трудових відносинах або у інших подібних правовідносинах, тривалість яких заздалегідь не визначена, – відповідно до законодавство про житло, або на строго визначений строк згідно законодавства про оренду).

Обрання конкретного способу передачі житлових приміщень у гуртожитках в користування здійснюється балансоутримувачем або його органом управління шляхом ухвалення відповідного рішення із посиланням на орендне або житлове законодавство.

Таким чином, Закон про оренду може бути підставою для застосування під час передачі в оренду житлових приміщень в гуртожитках державної або комунальної власності, якщо рішення про доцільність такої передачі прийнято органом управління балансоутримувача або балансоутримувач прийняв рішення про намір такої передачі згідно з законодавством про оренду. Якщо гуртожиток перебуває в комунальній власності, представницький орган місцевого самоврядування наділений повноваженнями щодо прийняття рішення про включення такого гуртожитку до переліку відповідного типу (частина шоста статті 6 Закону про оренду), а також про його використання за конкретним цільовим призначенням (абзац сьомий пункту 29 Порядку).

Водночас, варто зазначити, що відповідно до статті 6 ЖК України жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків. Надання приміщень у жилих будинках *для потреб промислового характеру забороняється.*

Отже ЖК України встановлює обмеження щодо цільового використання гуртожитку чи його окремої частини, у разі користування відповідно до закону.

У разі застосування законодавства у сфері оренди державного чи комунального майна, а саме Закону про оренду та Порядку, під час розгляду питання щодо передачі в оренду гуртожитку, можливо розглянути через додаткові умови оренди майна, які розробляються орендодавцем на підставі пропозицій балансоутримувача, уповноваженого органу управління або з власної ініціативи орендодавця (пункт 54 Порядку).

Можуть бути визначені додаткові умови оренди майна, зокрема інші умови, передбачені законодавством або рішенням представницького органу місцевого самоврядування (у такому разі в оголошенні зазначається посилання на відповідні нормативно-правові акти або рішення, згідно з якими визначені такі додаткові умови).

Таким чином для передачі в оренду гуртожитку чи його окремої частини (приміщення, тощо), що перебуває у комунальній власності, можливо застосовувати положення Закону про оренду та Порядку, як додаткові умови оренди майна, але з урахуванням обмежень встановлених, зокрема статтею 6 ЖК України.

Додатково зазначаємо, що листи Фонду мають виключно інформаційно-роз’яснювальний характер та не встановлюють норм права.

Заступник Голови Фонду **Леонід АНТОНЄНКО**