

Новий Державний реєстр фінансових установ. Останніми змінами Закону про фінпослуги було змінено пункт 3 розділу VIII Закону про фінпослуги, відповідно до якого Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, зобов'язана протягом одного року з моменту свого утворення запровадити новий Державний реєстр фінансових установ та внести в нього відповідні записи про наявні фінансові установи, що входять до сфери її регулювання.

Для небанківського фінансового ринку дуже важливим є розуміння, чи буде це новий реєстр, до якого необхідно первинно внести інформацію про фінансові установи та їх відокремлені підрозділи, чи буде автоматичне перенесення інформації з чинного реєстру.

*Солом'яний В. Р.,
старший викладач
кафедри галузевих правових наук НаУКМА*

ПРИВАТИЗАЦІЯ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Однією з важливих підстав виникнення права власності громадян на житло є приватизація квартир, що перебувають у державній та комунальній власності.

Незважаючи на те, що процес приватизації розпочався в 1992 р. і значна частина державного майна, у тому числі житла, перейшла у приватну власність, питання приватизації залишаються актуальними і сьогодні, зокрема, поняття приватизації та вирішення тих проблем, що виникають при приватизації житла.

Предметом правового регулювання у вітчизняному законодавстві приватизація вперше стала з березня 1992 р. в Законах України «Про приватизацію державного майна» та «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», а з червня 1992 р. і в Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду».

У вітчизняній науці тривалий час не існувало поняття «приватизація». Відповідно до твердження Е. С. Савас, термін «приватизація» з'явився у словнику 1983 р. й означав «перетворення суспільної форми управління або власності окремого підприємства чи галузі у приватну». Нині в літературі існує чимало визначень приватизації, які розкривають її сутність. Одні автори розглядають приватизацію як відчуження майна, що перебуває у державній власності, на користь приватних осіб або приватних підприємств, інші – як зміну державної та інших форм публічної власності на приватну або як передачу державного чи муніципального майна за плату або безоплатно у власність приватних осіб чи організацій.

Таким чином, приватизацію можна визначити як комплекс заходів, спрямованих на передачу об'єктів державної і комунальної власності у власність фізичних та юридичних осіб в порядку і на умовах, встановлених законом.

Питання приватизації житла у своїх роботах досліджували С. О. Сліпченко, Є. О. Мічурін, О. В. Соболев, М. К. Галянтич, І. В. Бандурка, О. Яворська, А. Левик, П. В. Крашенінніков, П. І. Седутін, А. А. Титов та інші.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» приватизація державного житлового фонду – це відчуження квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв тощо) державного житлового фонду на користь громадян України.

Отже, за змістом Закону приватизація житла – це безоплатна передача жилих приміщень із державної та комунальної власності у приватну власність громадян, які проживають у цих приміщеннях.

В юридичній літературі висловлені різні думки з приводу приватизації, проте, не заперечується її цивільно-правова природа. М. К. Галянтич зазначає, що приватизація є цивільно-правовою угодою, хоча на неї не слід поширювати

норми, що належать до цивільно-правових угод. І. В. Бандурка відносить приватизацію до односторонніх правочинів, які укладаються на основі добровільного волевиявлення наймача та вказує на її публічно-правову природу у зв'язку з визначеною у законі формою, неможливістю обирати контрагента і т.д. А. Левик та О. Яворська вказують, що приватизація є складним юридичним фактом, тоді як угода – правомірна волюва дія, спрямована на встановлення, зміну та припинення прав і обов'язків і є одиничним юридичним фактом. Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко та О. В. Соболев класифікують приватизацію як двосторонній правочин, а безоплатну приватизацію житла вважають таким різновидом дарування, як пожалування.

Наявність у вітчизняній літературі різних поглядів на приватизацію, очевидно, можна пояснити обраною законодавцем процедурою оформлення передачі жилих приміщень у приватну власність. Для приватизації займаної квартири громадянин має звернутися до органу приватизації із заявою і відповідно до ч. 3 ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передача квартири у власність громадянина здійснюється на підставі рішення відповідного органу приватизації. Згідно з ч. 5 ст. 8 цього Закону така передача оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру. Однак така конструкція є не дуже вдалою з огляду на такі причини.

По-перше, передбачений законом порядок оформлення приватизації дає підстави для дискусій з приводу правової природи приватизації. Відповідно до Закону на орган приватизації покладається оформлення приватизації житла та передача його у власність громадянина. Постає питання, яке рішення приймає орган приватизації? Право на приватизацію закріплене в законі. Закон також містить перелік житлових приміщень, які не підлягають приватизації, а щодо інших жилих приміщень, то для їх приватизації необхідна тільки ініціатива громадянина. Очевидно, що орган приватизації тільки видає свідоцтво про право власності на житло і не приймає інших рішень.

По-друге, судова практика свідчить про те, що, розглядаючи спори, пов'язані з приватизацією житла, суди виходять з цивільно-правової природи

приватизації, застосовуючи при вирішенні справ правові норми щодо правочинів, їх форми та підстави визнання правочинів недійсними.

По-третє, приватизація майна державних підприємств, яка здійснювалася як з використанням приватизаційних паперів, так і грошових коштів, оформлюється шляхом укладення договору.

Закон РФ «Про приватизацію житлового фонду в Російській Федерації» передбачає при приватизації житла укладення договору передачі квартир у приватну власність. Крім того, на відносини, пов'язані з приватизацією житла, поширюється дія норм ЦК РФ. Такий підхід є більш виправданим і відповідає сутності та природі приватизації, аніж оформлення приватизації житла свідоцтвом про право власності на житло, що має місце в Україні.

Інше питання, пов'язане з приватизацією – це питання строків проведення в Україні безоплатної приватизації житла.

У 2000 р. завершилось використання приватизаційних паперів для приватизації майна державних підприємств, тобто безоплатна приватизація або, як її ще називали, «паперова приватизація». Це означало, що приватизувати майно державних підприємств можна в подальшому тільки за грошові кошти.

Очевидно, у зв'язку з цим Верховна Рада України прийняла 21 грудня 2000 р. постанову № 2160-III «Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду» відповідно до якої було продовжено безоплатну приватизацію житла в Україні. Згодом Верховна Рада України прийняла ще дві постанови: № 369-IV від 25 грудня 2002 р. та № 286-V від 31 жовтня 2006 р., якими вносилися зміни до постанови Верховної Ради України № 2160-III від 21 грудня 2000 р. щодо продовження безоплатної приватизації. 17 грудня 2008 р. Верховна Рада України прийняла постанову № 674-VI «Про визнання такою, що втратила чинність, постанови Верховної Ради України «Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду», в якій передбачалося, що у зв'язку з тим, що в Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду» термін використання житлових чеків для приватизації житла

державного житлового фонду не встановлено, постанову Верховної Ради України від 21 грудня 2000 р. «Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду» визнати такою, що втратила чинність.

Таким чином, безоплатна приватизація житла в Україні часовими рамками не обмежена. Такий підхід навряд чи є виправданим. З огляду на досвід зарубіжних країн, де безоплатна приватизація завжди обмежувалася у часі, наприклад, у РФ безоплатна приватизація житла завершилась 1 березня 2010 р., продовження безоплатної приватизації в Україні є недоцільним і порушує принципи справедливості та рівності.

У процесі приватизації житла можуть виникати певні проблеми, які ускладнюють або роблять неможливим реалізацію громадянами свого права на приватизацію житла державного житлового фонду. Однією з таких проблем може стати відсутність копії ордера на квартиру. Відповідно до підзаконних нормативних актів, крім заяви, громадянину необхідно подати в орган приватизації ще і копію ордера на квартиру. Іноколи бувають випадки, коли громадяни не можуть надати копію ордера, а, відтак, реалізувати своє право на приватизацію квартири. Ордер може бути втрачений або громадянин одержав квартиру у відомчому житловому фонді і відповідне підприємство, установа, організація не здійснила належним чином оформлення необхідних документів, а громадянин проживає у квартирі понад 20 років. У такому випадку громадянин може звернутися до суду. Варто зазначити, що суди неоднозначно вирішують такі справи. В одних випадках визнається наявність договору найму житла за ст. 61 Житлового кодексу УРСР і відповідно право на приватизацію, в інших – ні, і застосовують норми ЦК України, не беручи до уваги те, що ч. 2 ст. 810 ЦК України прямо вказує, що норми ЦК, які регулюють договір найму житла, не застосовуються до державного і комунального житлового фонду, а ст. 61 Житлового кодексу УРСР укладення інших договорів найму у державному та комунальному житлових фондах не передбачає.

Таким чином, відсутність ордера не з вини громадянина може дуже ускладнити приватизацію житла або навіть зробити її неможливою.

Інша проблема пов'язана з приватизацією так званого відомчого житла, тобто житла, яке перебуває в повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ, організацій, які забезпечували своїх працівників квартирами. Під час приватизації державних підприємств житлові будинки, інші жилі приміщення, які знаходилися на балансі цих підприємств, мали передаватися у комунальну власність, проте, не завжди це виконувалося і після приватизації державного підприємства все майно, у тому числі і житло, ставало приватною власністю підприємства, а працівники підприємства, які проживають у такому житлі, втрачають право на приватизацію.

Ч. 1 ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачає, що приватизація державного житлового фонду здійснюється уповноваженими на це органами, створеними місцевою державною адміністрацією та органами місцевого самоврядування, державними підприємствами, організаціями, установами, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд. З цього випливає, що орган приватизації, створений місцевою держадміністрацією чи органом місцевого самоврядування, здійснює приватизацію житла, яке перебуває у комунальній власності, а приватизація житла, яке перебуває у повному господарському віданні або оперативному управлінні підприємств, установ, організацій, здійснюється органами приватизації, що створюються і відповідно підприємствами, установами та організаціями.

Однак, якщо держадміністрації чи органи місцевого самоврядування створюють органи приватизації як свої структурні підрозділи, наділяючи їх відповідними повноваженнями, то порядок створення органів приватизації підприємствами, установами, організаціями зовсім не врегульований чинним законодавством України. Досить часто адміністрації підприємств, установ,

організацій відмовляють у приватизації житла громадянам, посиляючись на відсутність порядку створення ними органів приватизації або ж коли мають тільки декілька квартир і вважають недоцільним створювати спеціальний орган для їх приватизації. Що стосується передачі квартир до комунальної власності, після якої громадяни можуть їх приватизувати, то, відповідно до законодавства, така передача є добровільною і примусити державне підприємство чи організацію здійснити передачу квартир до комунальної власності неможливо.

Існують кілька шляхів вирішення цієї проблеми. Перший шлях – це передача відомчого житла до комунальної власності і подальша його приватизація громадянами. Друга можливість – це створення державним підприємством, установою, організацією, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких перебуває житло, з власної ініціативи органу приватизації, але це буває досить рідко. Третій шлях – це делегування повноважень з приватизації відомчого житла органам приватизації, які створені держадміністраціями чи органами місцевого самоврядування на підставі угод між державними підприємствами, установами, організаціями і держадміністраціями чи органами місцевого самоврядування. У таких випадках приватизація відомчого житла здійснюється органами приватизації, створеними держадміністраціями чи органами місцевого самоврядування. Громадяни також можуть звернутися до суду з вимогою зобов'язати державне підприємство, установу, організацію створити орган приватизації житла. Інколи суди зобов'язують державні підприємства створювати орган приватизації, інколи відмовляють у задоволенні таких позовних вимог.

Таким чином, приватизація відомчого житла в даний час цілком залежить від волі і бажання адміністрації державних підприємств, установ, організацій, що є порушенням передбаченого законом права на приватизацію державного житлового фонду. У зв'язку з відсутністю чіткого правового регулювання порядку приватизації відомчого житла значна частина громадян, які проживають у такому житлі, змушена долати перешкоди на шляху його

приватизації або взагалі позбавлена можливості здійснити приватизацію відомчого житла, що є державним житловим фондом і підлягає приватизації.

Отже, можна зазначити, що для розв'язання зазначених проблем, котрі виникають при реалізації громадянами права на приватизацію житла, необхідне внесення змін до відповідних нормативних актів, які регулюють порядок здійснення приватизації державного житлового фонду в Україні.

Список використаних джерел

1. Житловий кодекс Української РСР: Офіційне видання. – К.: Видавничий Дім «Ін ЮРЕ», 2002. – 136 с.
2. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1992. – № 36. – Ст. 524.
3. Постанова Верховної Ради України «Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2001. – № 4. – Ст. 26.
4. Постанова Верховної Ради України «Про внесення зміни до Постанови Верховної Ради України від 21 грудня 2000 р. «Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 7. – Ст. 74.
5. Постанова Верховної Ради України «Про внесення зміни до Постанови Верховної Ради України від 21 грудня 2000 р. «Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2006. – № 49. – Ст. 495.
6. Постанова Верховної Ради України «Про визнання такою, що втратила чинність, постанови Верховної Ради України «Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2009. – № 9. – Ст. 135.
7. Бандурка І. В. Цивільно-правові основи приватизації житла в Україні: Автореф. дис....канд. юрид.наук. – Х., 1998. – С. 7, 12.

8. Бандурка І. В. Приватизація державного житлового фонду – основа функціонування ринкових відносин в Україні. – Х., 1998. – С. 55-56.
9. Галянтич М. К. Житлове право України: Навч. посібник. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.
10. Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболєв О. В. Житлове право України. Науково-практичний посібник. – Харків: Еспада, 2001. – 318 с.
11. Левик А., Яворська О. Законодавче регулювання реприватизації, доприватизації житла // Право України. – 2002. – № 3. – С. 69-70.
12. Крашенинников П. В. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2010. – 413 с.
13. Седугин П. И. Жилищное право: Учебник для вузов. – М.: Издательская группа ИНФРА М–НОРМА, 1997. – 320 с.

Федорчук Д. Е.,
*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри галузевих
правових наук НаУКМА,
старший юрист міжнародної юридичної
компанії «BEITEN BURKHARDT»*

ОСОБЛИВОСТІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО ЗАХИСТУ ДІЛОВОЇ РЕПУТАЦІЇ

У ч. 4 ст. 32 Конституції України кожному гарантується право на судовий захист права спростовувати недостовірну інформацію про себе і членів своєї сім'ї та право вимагати вилучення будь-якої інформації, а також право на відшкодування матеріальної і моральної шкоди, завданої збиранням, зберіганням, використанням та поширенням такої недостовірної інформації. Згідно із ч. 3 ст. 34 Конституції України, здійснення права на свободу думки і слова, на вільне вираження своїх поглядів і переконань може бути обмежене законом, зокрема, для захисту репутації. При цьому, захист права на ділову