

*Смітюх А. В., к.ю.н., доцент*

*Одеський національний університет ім. І.І. Мечникова*

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ ВЛАСНИКАМ  
І НАЙМАЧАМ НЕРУХОМОСТІ, РОЗТАШОВАНОЇ У КВАРТАЛАХ  
(МІКРОРАЙОНАХ) ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ,  
ЩО ПІДЛЯГАЄ КОМПЛЕКСНІЙ РЕКОНСТРУКЦІЇ**

Старіння житлового фонду вимагає, у деяких випадках, комплексної реконструкції цілих кварталів, і, навіть, мікрорайонів. З іншого боку, оскільки історичні ареали міст, як правило, складаються із застарілого житлового фонду, великі інвестори часто зацікавлені в отриманні прав на здійснення такої реконструкції з метою отримання прибутку від продажу новозбудованої нерухомості. Така практика стала поширюватися ще за відсутності задовільного правового регулювання, що призводило до багатьох конфліктів між інвесторами та органами місцевого самоврядування з одного боку та власниками (мешканцями, користувачами) квартир і нежитлових приміщень будинків (магазинів, офісів), земельних ділянок з іншого.

Зараз реконструкція застарілого житлового фонду регулюється ст. 25 Закону України «Про планування та забудову територій» та спеціальним Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі - Закон).

Об'єктами комплексної реконструкції згідно ст.1 Закону є території щільної забудови, зайняті об'єктами житла до п'яти поверхів, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків.

В процесі комплексної реконструкції житлові будинки або зносяться із заміною їх новими будинками, або реконструюються, тобто - перебудовуються з

метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, що пов'язано із зміною їх геометричних параметрів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників.

Найбільш проблемним питанням комплексної реконструкції є відносини інвестора-забудовника із власниками та наймачами нерухомості, що підлягає реконструкції, врегульовані ст.ст.12, 16 Закону. Закон втілює концепцію адекватної компенсації власникам та наймачам нерухомості із одночасним запобіганням зловживанням як з боку цих осіб так і з боку інвестора-забудовника.

Так, з моменту державної реєстрації рішення про віднесення нерухомого майна фонду до застарілого житлового фонду забороняється здійснення будь-яких дій, спрямованих на зміну власника таких об'єктів, або розширення його прав при переселенні.

Відселених власників (наймачів) жилих (нежилих) приміщень будинків, що реконструюються, здійснюється за умови згоди цих власників (наймачів) яку вони надають у договорах, що їх інвестор-забудовник попередньо укладає з кожним власником (наймачем) цих приміщень. У таких договорах повинні бути закріплена конкретна компенсація і гарантії власникам (наймачам) виходячи з критеріїв, що викладені нижче.

Мешканці об'єктів, які не знищуються при проведенні реконструкції підлягають відселенню до маневреного житлового фонду, сформованого інвестором-забудовником за власні кошти та призначеного для тимчасового проживання громадян на час проведення реконструкції житла.

Утім, відселення власників (наймачів) жилих приміщень у маневрений житловий фонд не допускається у разі знесення житлових будинків.

Власникам (наймачам) жилих приміщень, будинків, що підлягають знесенню, які не перебувають на квартирному обліку, на умовах компенсації надається інше житло в межах території комплексної реконструкції, з кількістю кімнат та жилою площею не меншою за кількість кімнат та жилу площу квартири будинку, що підлягає знесенню, незалежно від числа зареєстрованих у ньому осіб. Жила площа, що пропонується може бути безоплатно збільшена до 50% жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню.

Власникам (наймачам) жилих приміщень, які перебувають на квартирному обліку, надається нове житло з урахуванням норми жилої площі, встановленої законом.

За бажанням власники можуть отримати за вилучене в них житло не нерухомість, а грошову компенсацію, або отримати квартиру меншої площі з грошовою компенсацією різниці вартості.

Для переселення мешканців застарілого житлового фонду та надання ним житла інвестор в першочерговому порядку може будувати так звані стартові жилі будинки. Такі будинки повинні бути розташовані в межах кварталів

(мікрорайонів), що реконструюються, або, як виняток, за рішенням органу місцевого самоврядування - на вільних земельних ділянках в межах суміжних кварталів (мікрорайонів).

Власник гаража має право на грошову компенсацію за ринковою вартістю або на місце на організованій автостоянці в межах території реконструкції кварталів (мікрорайонів) за рахунок інвестора-забудовника

Закон передбачає також певні гарантії власникам нежитлових приміщень та садибних жилих будинків. Цим особам надається на їх вибір рівноцінне майно (нежитлове приміщення, або земельна ділянка з побудованим на ній житлом), або грошова компенсація на основі експертної оцінки, утім - закон, на відміну від гарантій власникам (наймачам) квартир не містить жодних положень щодо місцезнаходження так характеристик такого майна.

Земельні ділянки, не зайняті садибами примусово вилучаються за рішенням місцевої ради за процедурою викупу для суспільних потреб, передбаченою ст.146 ЗК України.

Слід зазначити, що механізм врахування інтересів власників, мешканців, користувачів нерухомості, що реконструюється і надання їм компенсації, є доволі дієвим.

Утім, до цього механізму можна висловити наступні зауваження: При компенсації, що надається власникам квартир не враховуються такі показники нерухомості, як поверх, висота стелі, інсоляція, вид з вікна, які разом досить суттєво впливають на ступінь комфортності житла. На нашу думку, слід передбачити у законодавстві врахування при компенсації власникам квартир і цих показників.

Зберігається можливість не враховувати місцезнаходження майбутньої квартири у разі, якщо відселення здійснюється не у стартові будинки, а, наприклад у вже існуючу нерухомість, спеціально придбану інвестором (це можливо у разі, якщо проект забудови не передбачає зведення стартових будинків), або раніше ним збудовану і не реалізовану при здійсненні ним попередніх будівельних проектів. Це можливо, оскільки вимога щодо розташування прив'язується Законом не до майбутньої квартири, а до стартових будинків, і, за їх відсутності - не враховується. На нашу думку, слід прив'язати вимогу, щодо розташування в межах кварталу, що підлягає реконструкції, або суміжних з ним кварталів не лише до стартових будинків, але, також і до будь-якого іншого житла, яке надається власникам квартир у якості компенсації.

При компенсації, що надається власникам нежитлових приміщень і садиб враховується лише вартість нерухомості, але не її місцезнаходження, площа та ін. На нашу думку, ці показники також повинні враховуватися.