

МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВНУТРІШНІХ СПРАВ

ЮРИДИЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра цивільно-правових дисциплін

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни «ЖИТЛОВЕ ПРАВО»

Для студентів юридичного
факультету

Дніпро – 2016

Конспект лекцій підготувала **Дзюба І.В.** – викладач кафедри цивільно-правових дисциплін факультету № 4 Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ.

РЕЦЕНЗЕНТИ:

Зуєв В.А. – завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін Академії митної служби України, кандидат юридичних наук, доцент

Тропін В.В. – директор ТОВ «Щит-право», кандидат юридичних наук, адвокат

Конспект лекцій обговорений та схвалений на засіданні кафедри цивільно-правових дисциплін факультету № 4

“ ___ ” _____ 2016 р.,
протокол № _____

ТЕМА № 1. ЖИТЛОВЕ ПРАВО УКРАЇНИ: ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ (2 години)

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Поняття житлового права:
 - 1.1. Конституційне право на житло, його зміст;
 - 1.2. Поняття, предмет і метод житлового права;
 - 1.3. Принципи житлового права.
2. Житлове законодавство:
 - 2.1. Система житлового законодавства;
 - 2.2. Житлове право як навчальна дисципліна.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України. Прийнята на V сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості ВРУ. – 1996. - № 30. – Ст. 141.
2. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права, прийнятий Генеральною Асамблеєю ООН 16 грудня 1966 р.
3. Загальна декларація прав людини. Документ ООН, схвалено 10 грудня 1948 року.
4. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-х // ВВР. – 1983. – Додаток до № 28. – Ст. 573.
5. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // ВВР. – 2003. - № 40-44. – Ст. 356.
6. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. № 2947-III // ВВР. – 2002. - № 21-22. – Ст. 135 (із змінами).
7. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // ВВР. – 2002. - № 3-4. – Ст. 27.
8. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України № 280/97-ВР від 21 травня 1997 р. (із змінами).
9. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні. Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1382-ІУ // ВВР. – 2004. - № 15. – Ст. 232.
10. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III // ВВР. – 2002. - № 10. – Ст. 78.
11. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків. Закон України № 500-VI від 4 вересня 2008 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2008. - № 46. - Ст. 323.
12. Про приватизацію державного житлового фонду. Закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-XII // ВВР. – 1992. - № 36. – Ст. 524.
13. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України від 12 січня 2006 р. № 3334-ІУ // ВВР. – 2006. - № 19-20. – Ст. 159.

14. Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1992 р. № 12.
15. Аврамова О. Конституційне право на житло // Підприємництво, господарство і право. - 2003. - № 12. - С. 75-77.
16. Аврамова О.Є. Місце житлового права і системі права: теоретичний аспект / О.Є. Аврамова // Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е.О. Дідоренка. - Луганськ, 2009. - Спеціальний випуск №3 : Розвиток держави і права в сучасних умовах: досвід, реалії, перспективи. - С. 285-290.
17. Галянтич М. Актуальні питання приватно-правового регулювання відносин у житловій сфері // Підприємництво, господарство і право. - 2007. - № 6. - С. 35-36.
18. Галянтич М. Встановлення принципів житлового права України // Юридична Україна : Правовий часопис. - 2007. - № 7. - С. 4-7.
19. Галянтич М.К. Житлове право України : навч. посіб. / рец.: В. В. Луць, О. В. Скрипнюк, О. Д. Крупчан. - К. : Юрінком Інтер, 2008. - 528 с.
20. Галянтич М. Методологія житлового права: сучасний стан та шляхи розвитку / М.Галянтич // Право України. - 2009. - № 9. - С. 95-100.
21. Галянтич М. Міжнародні стандарти у житловій сфері // Юридична Україна: Правовий часопис / Київський регіональний центр Академії правових наук України : Юрінком Інтер. - 2007. - № 5. - С. 51-54.
22. Галянтич М. Право на житло як особисте немайнове право // Юридична Україна. - 2003. - № 10. - С. 19-23.
23. Галянтич М. Приватно-правове регулювання забезпечення права громадян на житло в Україні // Право України. - 2003. - № 7. - С. 70-72.
24. Галянтич М.К. Публічно-правові та приватно-правові механізми регулювання відносин у житловій сфері // Поєднання публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання господарських відносин : Матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції (19 - 20 жовтня 2007 р.). - Івано-Франківськ, 2007. - С. 17-22.
25. Галянтич М. Соціальне значення житлового законодавства // Підприємництво, господарство і право : Науково-практичний господарсько-правовий журнал. - 2007. - № 5. - С. 10-11.
26. Галянтич М., Махінчук В. Реалізація права на житло як особисте немайнове благо // Підприємництво, господарство і право. - 2004. - № 1. - С. 43-47.
27. Гура Р.М. Житлове законодавство України. Матеріали до складання кваліфікаційних іспитів для отримання Свідоцтва про право на заняття адвокатською діяльністю : посібник. Вип. 10 / Р. М. Гура ; Академія адвокатури України. Школа адвокатської підготовки. - К. : Прецедент, 2008 (К.). - 90 с.
28. Житлові спори у судовій практиці. Спеціальний курс : навч.-метод. посіб. / Науково-дослідний інститут приватного права та підприємництва АПРН

- України. Одеський державний університет внутрішніх справ; ред. В. В. Луць; рец.: О. В. Дзера, В. П. Паліюк. - Одеса : НДППП АПрН України, 2008.
29. Єльченко С. Визначення поняття житла // Підприємство, господарство і право. – 2002. - № 6. – С. 67-69.
 30. Клименко, Світлана. Поняття та правовий режим житла як об'єкта права власності фізичної особи / С. Клименко // Підприємництво, господарство і право / ТОВ "Друкарня Бізнесполіграф". - 2009. - № 12. - С. 105-108.
 31. Кучеренко І.М. Проблеми розвитку житлового законодавства України // Держава і право : Збірник наукових праць. - 2008. - Вип. 39. - С. 345-351.
 32. Лічман Л.Г. Житлове право України: визначення, місце в системі національного права (постановка проблеми) // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – 2004. - № 3-4. – С. 155-165.
 33. Лічман Л. Поняття «житла» і його цивільно-правове значення // Підприємництво, господарство і право. – 2004. - № 11. – С. 19-22.
 34. Лічман Л. Про місце житлового права в системі національного права України // Підприємництво, господарство і право. – 2004. - № 12. – С. 22-25.
 35. Мічурін Є.О. Поняття житла та його ознаки // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності. – 2002. - № 1. – С. 227-230.
 36. Німко О.Б. Економічні передумови здійснення державної молодіжної житлової політики // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності : Збірник наукових праць / МВС України. Донецький юридичний інститут ЛДУВС : ВНР ДЮІ ЛДУВС. - 2006. - Вип. 4. - С. 111-118.
 37. Скаржинський М. Поняття житла в цивільному праві України // Підприємництво, господарство і право. – 2004. - № 9. – С. 75-77.
 38. Тульчевська Н.В. Проблематика законодавчого визначення поняття "житло" // Держава і право : Збірник наукових праць. - 2008. - Вип. 40. - С. 290-296.
 39. Хіміч С. Право на житло відповідно до норм Конституції України / С.Хіміч // Юридична Україна / Київський регіональний центр Академії правових наук України : Юрінком Інтер. - 2009. - № 9. - С. 55-59.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Мета лекції полягає у формуванні знань про предмет, метод, принципи житлового права України, житлове законодавство, формування вмінь щодо складання юридичних документів.

ВСТУП

Поняття права на житло та його місце у системі права в різні часи висвітлювалося з різних наукових позицій. Житло є одним з основних матеріальних благ, необхідних для забезпечення життя людини. Від ступеня забезпеченості житлом, його якості, благоустрою залежать здоров'я,

працездатність, протяжність життя особи. Потреба людини в житлі виникає з моменту її народження й зберігається протягом всього життя, тобто носить постійний характер.

Право особи на житло слід вважати одним із природних та невід'ємних прав людини. Це підтверджено Конституцією України, де право на житло закріплено у Розділі II “Права, свободи та обов'язки людини та громадянина”. Норми Конституції України закріплюють право на житло та право на недоторканість житла. Отже, слід визначити співвідношення цих прав людини. Як відзначено у правовій літературі, право на житло є майновим. Його соціальне призначення, а відповідно, і цивільно-правова форма реалізації полягає в юридичному забезпеченні задоволення матеріальної потреби людей у житлі.

Таким чином, право на житло невідривно пов'язане із соціальними, культурними та економічними правами людини. Це виявляється в тому, що права людини впроваджуються, реалізуються та захищаються при здійсненні особою права на житло. Саме в такому співвідношенні вказані права закріплені як внутрішнім законодавством, так і в ратифікованих нашою державою документах Ради Європи. Розгляд права на житло в аспекті прав людини має як теоретичне, так і практичне значення. Останнє виявляється, зокрема, в тому, що право на житло може захищатись не тільки на національному рівні.

Навчання житловому праву передбачає пізнання житлово-правових норм, практики їх застосування, прищеплення навичок і вміння аналізувати наукові теорії, вирішувати конкретні життєві ситуації, що виникають у сфері житлово-правового регулювання.

I. ПОНЯТТЯ ЖИТЛОВОГО ПРАВА

I.1. Конституційне право на житло, його зміст

Конституція України закріплює ряд житлових прав громадян. Ці права не є однорідними. Деякі з них виникають з моменту народження людини і є невід'ємними від особи, діють незалежно від її національності, статі, соціального походження тощо. Це особисті житлові права.

Особисті житлові права закріплюються в конституційних нормах щодо: вільного вибору місця проживання (ст. 33); достатнього життєвого рівня для себе і своєї сім'ї, що включає і право на житло (ст. 48); оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб (ст. 55) тощо.

Особисті житлові права *характеризуються специфікою виникнення і припинення*. Більшість з них виникають з настанням певних подій. Так, з моментом народження пов'язується право на житло, на безпечне для життя і здоров'я довкілля. З досягненням 14 років особа має право на вибір місця проживання і свободу пересування.

Особисті житлові права *можуть виникати безпосередньо з майнових житлових прав* (наприклад, права, пов'язані з недоторканністю житла). Але в більшості своїй первинними є особисті житлові права. Наявність майнових житлових прав свідчить про можливість здійснення особистих житлових прав.

Особисті житлові права особа здійснює самостійно. В інтересах малолітніх, а також недієздатних осіб їх особисті житлові права здійснюють батьки (усиновлювачі), опікуни. Органи опіки та піклування вправі контролювати здійснення особистих житлових прав малолітніх чи недієздатних осіб через своїх представників.

Включення до Конституції особистих житлових прав має велике значення для зміцнення законності в Україні. Разом з цим проблеми та питання, пов'язані з регулюванням та захистом житлових прав, вирішуються галузевим законодавством, насамперед житловим, цивільним та сімейним.

Кожна з цих правових галузей має безпосередній вплив на розвиток закріплених Конституцією особистих житлових прав громадян. Так, згідно зі ст. 310 ЦК фізична особа має право на вільний вибір місця проживання та на його зміну, крім випадків, встановлених законом. Стаття 311 ЦК регулює право на недоторканність житла.

До особистих житлових прав, що регулюються СК, треба віднести положення ст. 3 СК щодо визначення сім'ї.

Майнові житлові права. Важливо зазначити, якщо в більшості своїй особисті житлові права виникають, то інші житлові права, визначені Конституцією, *набуваються*. Для їх набуття необхідно стати *володільцем* конкретного житлового приміщення (будинку, квартири, кімнати тощо). Їх можна *назвати майновими житловими правами* або *правами на конкретне житло*.

Підставами набуття прав на житло є певні юридичні факти.

Житлові майнові права дістають вияв у житлових майнових відносинах, що регулюються нормами різних галузей права, найчастіше – у вигляді *цивільно-правових відносин*, які *поділяються на речово-правові* та *зобов'язально-правові*.

Житлове речове право поділяє на два види: *право власності на житло* (статті 379-385 ЦК) та *право на користування чужим житлом (обмежене право на житло)* – ст. 405 ЦК.

Право власності на житло є найбільш повним суб'єктивним майновим житловим правом.

Обмежене суб'єктивне речове право на житло мають: члени житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) до викупу квартири; члени сім'ї власника на користування цим житлом; відчужувачі, які передали належний їм будинок (квартиру) *набувачам* за договором довічного утримання (догляду); *відказоодержувачі*, яким передано у користування житловий будинок (квартиру) за заповідальним відказом.

Зобов'язальні суб'єктивні майнові права на житло мають: наймачі житла (статті 810-826 ЦК); соціально незахищені та інші громадяни, які одержали житло безоплатно; громадяни, які проживають у службових житлових приміщеннях та гуртожитках; піднаймачі.

Крім житлових прав громадяни мають також і **житлові обов'язки**. Згідно статті 10 Житлового кодексу УРСР (ЖК) громадяни зобов'язані дбайливо ставитися до будинку, в якому вони проживають, використовувати житлове

приміщення відповідно до його призначення, додержувати правил користування житловими приміщеннями, економно витрачати воду, газ, електричну та теплову енергію. Житлові будинки і житлові приміщення не можуть використовуватися громадянами на шкоду інтересам суспільства.

1.2. Поняття, предмет і метод житлового права

Поняття житлового права. Термін “житлове право” охоплює декілька взаємопов'язаних, але не тотожних понять. Необхідно розрізняти житлове право як систему певних правових норм, як галузь законодавства, як галузь правової науки та як навчальну дисципліну.

Житлове право як систему норм права, що регулює житлові відносини, слід розуміти в *широкому і вузькому значенні*.

У першому випадку, в *широкому розумінні*, з погляду на галузевий критерій поділу вітчизняної системи права, житлове право відносять до різноманітних галузей права — конституційного, адміністративного, цивільного тощо. Проте лише житлове законодавство, регулюючи єдині за своєю метою відносини, дозволяє об'єднувати їх одним поняттям. Єдиним критерієм, що дозволяє об'єднати ці норми різної галузевої приналежності, є те, що всі вони складаються з приводу здійснення права на житло.

У юридичній літературі вживаються різноманітні поняття “житлового права” у так званому *вузькому значенні*. Різні автори трактують його як частину цивільного права, як комплексний правовий інститут, як комплексну галузь права, як підгалузь права, як самостійну галузь права.

Отже, за загальноприйнятою точкою зору ***житлове право*** слід розуміти як *право, що регулює:*

- а) відносини, в яких задовольняється потреба в житлі,*
- б) відносини, що виникають у процесі задоволення громадянами своїх житлових потреб,*
- в) відносини щодо задоволення потреб громадян у житлі.*

Іншими словами, ми виходимо з того, що житлове право є частиною цивілістики.

Предметом житлово-правового регулювання є відносини, що виникають у зв'язку із задоволенням потреби громадян у житлі. Такими є в більшості своїй майнові відносини. В реальному житті вони являють собою окремі вольові (юридичні) взаємозв'язки.

Отже, виокремлення предмета правового регулювання зумовлене особливістю єдиного об'єкта – житла. Відтак, ***предметом регулювання житлового права*** визначають сукупність однорідних суспільних відносин, спрямованих на єдиний об'єкт задоволення потреб людини – житло, завдяки якому людина може забезпечити своє природне існування.

До *однорідних суспільних відносин* в узагальненому вигляді можна віднести ті, що складаються при:

визначенні житлового фонду, переведенні жилих приміщень у нежилі і навпаки, забезпеченні громадян жилими приміщеннями, користуванні жилими приміщеннями у будинках держаного, комунального і приватного житлового

фонду;

користуванні жилими приміщеннями спеціального призначення;
виникненні та припиненні права власності на жилі приміщення;
утриманні житлового фонду;
виселенні із жилих приміщень;
захисті суб'єктивних житлових прав та законних інтересів громадян тощо.

Відповідно **предметом житлового права** є нормативно врегульовані суспільні відносини з приводу:

- 1) виникнення, здійснення, зміни, припинення права власності, користування, розпорядження жилими приміщеннями державного і комунального житлового фонду;
- 2) користування житлом приватного житлового фонду;
- 3) користування загальним майном власників приміщень;
- 4) відповідності приміщень жилим і виключення їх із житлового фонду;
- 5) обліку житлового фонду;
- 6) утримання і ремонту жилих приміщень;
- 7) переобладнання і перепланування жилих приміщень;
- 8) управління багатоквартирними будинками;
- 9) створення і діяльності житлових, житлово-будівельних кооперативів, товариств співвласників житла, прав і обов'язків їх членів;
- 10) надання комунальних послуг і їх оплати;
- 11) контролю за виконанням і збереженням житлового фонду, відповідності жилих приміщень встановленим санітарним і технічним нормам, іншим вимогам законодавства.

Метод житлового права. Особливість житлових відносин, звичайно, зумовлює і певний метод їх регулювання.

Житлово-правовий метод регулювання суспільних відносин — це правовий метод, який, як правило, характеризується юридичною рівністю суб'єктів права, їхньою диспозитивністю й ініціативою у формуванні і реалізації житлових правовідносин, застосуванням заходів майнової відповідальності і захисту (у випадку порушення житлових прав), що виконують в основному функцію відновлення.

Елементи методу житлового права. Юридична рівність. Вона свідчить про відсутність примусової влади одного учасника житлово-правових відносин над іншим.

Диспозитивність. Під нею розуміється заснована на нормах приватного права юридична свобода (можливість) суб'єктів житлових правовідносин здійснювати свою правосуб'єктність і свої суб'єктивні права (набувати, реалізовувати або розпоряджатися ними) за своїм розсудом.

Ініціативність. Ініціативність суб'єктів житлового права виражає одну з особливостей юридично-фактичних основ виникнення житлових правовідносин, які полягають у тому, що перший крок у розвитку (становленні) зазначених відносин належить, як правило, самим, суб'єктам права.

Майновий характер заходів житлово-правової відповідальності.

Характерна риса цього елемента методу правового регулювання полягає у тому, що міри відповідальності не справляють безпосереднього впливу на особу правопорушника, наприклад, як це відбувається у кримінальному, адміністративному праві. Житлово-правова відповідальність є майновою.

Заходи захисту порушених житлових прав носять *відновлюваний характер*. Тобто вони спрямовані на відновлення майново-правового положення (стану), що існувало до факту порушення відповідного особистого чи майнового права. Наочно це проявляється у випадку пошкодження житла. Наприклад, при затопленні квартири винний повинен відшкодувати збитки у повному обсязі.

1.3. Принципи житлового права

Принципи можна поділити на дві категорії:

1. *Загальні принципи*, тобто властиві будь-якій галузі права у цілому (наприклад, принцип гласності, законності тощо);

2. *Специфічні принципи*, тобто властиві здебільшого житловому праву (наприклад, принцип недоторканності житла).

До *специфічних принципів житлового права* належать такі:

Принцип припустимості здійснення права на житло. Зміст даного принципу полягає у тому, що громадянину надана можливість реалізувати своє право різними способами: на підставі договору соціального чи комерційного найму, на підставі договору безоплатного користування житлом, вступом у члени житлово-будівельного кооперативу, придбанням у власність чи будівництвом і т. ін.

Принцип недопустимості свавільного позбавлення житла. Цей конституційний принцип має винятково важливе значення для здійснення житлових прав громадян. Він знайшов втілення у ст. 9 ЖК.

Принцип недоторканності житла. Відповідно до цього принципу норми житлового права, по-перше, забезпечують неможливість проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в ньому огляду чи обшуку, за винятком випадків, коли на це є вмотивоване рішення суду; по-друге, забезпечують власникам чи правомірним користувачам можливість стабільного здійснення правомочностей щодо володіння, користування і розпорядження приналежним їм жилим приміщенням. Цей принцип впливає з Конституції та ЦК.

Принцип недоторканності права власності на житло. Базується на ст. 41 Конституції про непорушність права приватної власності. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.

Принцип рівності правового режиму для суб'єктів житлового права. Цей принцип означає, що жодний спеціальний суб'єкт не має якихось переваг перед іншими. Цей принцип пронизує всю систему житлового права.

Принцип рівності прав та обов'язків наймача житлового приміщення та членів його сім'ї. Цей принцип втілений у ст. 64 ЖК, згідно з якою члени сім'ї

наймача, які проживають разом з ним, користуються нарівні з наймачем усіма правами і несуть усі обов'язки, що випливають з договору найму житлового приміщення. Це ж саме передбачено і в ст. 816 ЦК.

Принцип невтручання в особисті справи, або принцип дозвільної спрямованості житлово-правового регулювання. У відповідності з цим принципом суб'єкти житлового права можуть одержувати права і покладати на себе обов'язки, не тільки передбачені законом, іншими правовими актами, але й такі, що не передбачені житловим законодавством, якщо вони не суперечать загальним принципам права і змісту житлового законодавства.

Принцип свободи договору. Цей принцип передбачає свободу суб'єктів житлового права у виборі партнерів за договором (наприклад, набути у користування житло, що належить державі чи громадянину), у виборі виду договору (наприклад, купівля-продаж, найом і т. д.), умов, на яких його буде укладено (наприклад, на певний строк чи безстроково).

Принцип свободи особи. Це насамперед свобода людини в самовизначенні, у визнанні за нею природних і невід'ємних прав у різноманітних сферах громадського життя, що ніким, у тому числі і державою, не повинні порушуватися.

Принцип свободи вибору місця проживання та пересування. Цей принцип закріплений у статтях 310 і 313 ЦК, в яких зазначено, що кожна фізична особа має право на місце проживання, його вибір і зміну. В основі цих прав лежить право на свободу пересування.

ВИСНОВКИ З ПЕРШОГО ПИТАННЯ:

Конституція України закріплює ряд житлових прав громадян. Особисті житлові права спрямовані на індивідуалізацію особи (права на вибір місця проживання, свободу пересування), мають специфіку об'єкта правового регулювання.

Предметом регулювання житлового права визначають сукупність однорідних суспільних відносин, спрямованих на єдиний об'єкт задоволення потреб людини – житло, завдяки якому людина може забезпечити своє природне існування.

II. ЖИТЛОВЕ ЗАКОНОДАВСТВО

II.1. Система житлового законодавства

Житлове законодавство — це сукупність нормативних актів, що регулюють суспільні відносини щодо задоволення потреб громадян у житлі і пов'язані з ними відносини по управлінню житловим фондом, забезпеченню його схоронності, експлуатації і ремонту.

Систему житлового права створюють різноманітні закони та підзаконні акти. За ступенем своєї сили закони поділяються на основні (конституційні) і звичайні.

У широкому значенні *житлове законодавство* як комплексне правове утворення включає *норми конституційного права*, які закріплюють право громадян на житло, основні засади його здійснення і захисту; *норми адміністративного права*, які забезпечують управління житловими фондами, облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов; *норми цивільного права*, які регулюють відносини щодо володіння, користування і за певних обставин – розпорядження житловими приміщеннями; *норми фінансового права*, які регламентують порядок і процедуру витрачання грошових коштів на капітальний ремонт житлового фонду тощо.

Завданнями житлового законодавства є регулювання житлових відносин з метою забезпечення проголошеного Конституцією права громадян України на житло, належне використання та схоронність житлового фонду, а також укріплення законності у сфері житлових відносин.

Особливості законодавчого регулювання житлових відносин. Нормативні акти, які регламентують відносини, пов'язані з будівництвом житлових будинків, містобудування, до поняття житлового законодавства не належать (ст. 4 ЖК УРСР).

Земельне і містобудівне законодавство, законодавство про охорону культурної спадщини, відносини, пов'язані з відведенням земельних ділянок для житлового будівництва, будівництво та реконструкція жилих будинків, надання кредитів і субсидій регулюються відповідним законодавством з урахуванням норм ЖК.

До житлових відносин, пов'язаних із ремонтом, переобладнанням і переплануванням жилих приміщень, використанням інженерного обладнання, наданням комунальних послуг, внесенням плати за комунальні послуги, застосовується відповідне галузеве законодавство з урахуванням вимог, встановлених ЖК.

Сучасна система житлового законодавства являє собою певну впорядковану ієрархію нормативних актів. За юридичною силою житлове законодавство поділяється на закони і підзаконні нормативні акти.

Закони України.

Конституція України є правовим базисом розвитку житлового законодавства. Вона має найвищу силу і пряму дію. Закони, що видаються на основі Конституції України, називаються звичайними законами і створюють самостійну галузь законодавства. Ст. 47 Конституції проголошує серед основних прав і свобод людини і громадянина право на житло. Це – одне із найважливіших соціально-економічних благ людини.

Органічною складовою системи житлового законодавства є **Житловий кодекс Української РСР** від 30 червня 1983 р. № 5464-х і введений у дію 1 січня 1984 року (далі – ЖК).

В розділі I “Загальні положення” ЖК містяться норми, що закріплюють право громадян на житло, окреслюють завдання житлового законодавства, розкривають поняття “житловий фонд”, визначають правовий режим житлових фондів.

У ЖК в певній послідовності викладені положення, що регулюють різноманітні відносини щодо: забезпечення громадян житловими приміщеннями і користування ними; управління житловим фондом і забезпечення його схоронності, належної експлуатації; відповідальності за порушення житлового законодавства тощо.

ЖК є найбільш повним кодифікованим законодавчим актом, який регулює житлові відносини в Україні, оскільки саме в ньому зібрані правові норми, систематизовані за окремими інститутами житлового законодавства. Слід звернути увагу на те, що ЖК УРСР врегульовує житлові відносини у випадках, коли наймодавцем є держава в особі місцевих рад. Слід також зазначити, що на сьогодні норми ЖК значною мірою морально застаріли, не відображають багатьох принципів політичних, соціальних, економічних змін, які відбулися останніми роками в українській державі і суспільстві. В ЖК відсутні положення, які містяться в Конституції України, ЦК, окремих законах. Тому норми ЖК повинні застосовуватися лише в тій частині, в якій вони не суперечать новітньому вітчизняному законодавству.

Важливе місце в системі житлового законодавства посідає *Цивільний кодекс України* від 16 січня 2003 р., який, зокрема, регулює відносини, пов'язані з правом на житло та з користуванням жилими приміщеннями (договір оренди, найму житла), з правом власності на житло. У главі 28 ЦК «Право власності на житло» ЦК визначаються поняття житла та його види (жилий будинок, квартира).

Особливе місце в системі житлового законодавства посідає *Земельний кодекс України*, прийнятий 25 жовтня 2001 р. Верховною Радою України (набрав чинності з 1 січня 2002 р.). У статті 19 ЗК наведений перелік категорій за цільовим призначенням, на які поділяються землі України. Відповідно до п. «б» цієї статті однією з категорій земель України за цільовим призначенням є землі житлової та громадської забудови.

Статтею 38 ЗК визначено поняття земель житлової та громадської забудови, до яких належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» від 11 грудня 2003 р. № 1382-ІУ. Цим законом змінено систему дозвільної прописки на систему реєстрації, якою визнається внесення відомостей до паспортного документа про місце проживання або місце перебування із зазначенням адреси житла особи та внесення цих даних до реєстраційного обліку відповідного органу спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань реєстрації.

Підзаконні нормативні акти.

Постанови уряду. Урядом затверджена низка підзаконних нормативних актів (постанов, наказів, розпоряджень), які мають важливе значення для житлового законодавства, зокрема:

Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання

жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання. Затверджене постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 р. № 189;

Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР. Затверджені постановою Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 11 грудня 1984 р. № 470;

Правила обміну жилих приміщень в Українській РСР. Затверджені постановою Ради Міністрів Української РСР від 31 січня 1986 р. № 31;

Перелік категорій працівників, яким може бути надано службові жили приміщення. Затверджений постановою Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37; *Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР.* Затверджене постановою Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37;

Нормативні акти галузевих міністерств і відомств:

Положення про проведення безплатного капітального ремонту жилих будинків (квартир) інвалідів війни, осіб, які мають особливі заслуги перед Батьківщиною, членів сімей загиблих військовослужбовців та прирівняних до них осіб. Затверджене наказом Держжитлокомунгоспу України від 5 серпня 1994 р. № 73.

Окремі нормативні акти затверджені Міністерством охорони здоров'я України, зокрема такі:

- наказ Міністерства охорони здоров'я України від 28 березня 1983 р. № 330 *“Про затвердження списку захворювань, які дають право особам, що страждають цими захворюваннями, на першочергове отримання жилої площі”*;

- *Перелік хронічних захворювань, при яких особи, що на них страждають, не можуть проживати у комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї.* Затверджений наказом МОЗ УРСР від 28 лютого 1985 р.

До системи житлового законодавства належать й інші правові акти нормативного характеру, які приймають місцеві органи влади або органи місцевого самоврядування.

Для житлового права як особливе джерело **залишаються постанови Пленуму Верховного Суду України**, зокрема:

- Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 квітня 1985 р. № 2;

- Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 вересня 1987 р. № 9 та ін.

II.2. Житлове право як специфічна галузь законодавства, як навчальна дисципліна

Дія житлового законодавства. Дію законодавства прийнято розглядати

у часі, у просторі, за колом осіб. Вона підкоряється загальним правилам. Але є й деякі особливості, характерні саме для житлового законодавства.

Дія житлового законодавства у часі. Актуальність питань, пов'язаних із дією закону у часі, очевидна. Навіть із прийняттям нового Цивільного кодексу України, житлового законодавства ще багато років буде існувати потреба застосування нині чинних норм щодо відносин тривалої дії, що, зокрема, виникатимуть до моменту введення в дію нового законодавства, але триватимуть після цього, а також у разі, якщо правовідносини припинилися до моменту введення в дію нового законодавства, але необхідно здійснити судовий захист порушених прав особи у таких правовідносинах після набуття чинності нових нормативних актів в межах строків позовної давності, що діють сьогодні.

Норми житлового права, як правило, завжди спрямовані в майбутнє. Вони не мають зворотної сили чи, інакше кажучи, не застосовуються до тих відносин, що виникли до введення його в дію.

Дія житлового законодавства у просторі. За загальним правилом житлово-правові нормативні акти в Україні діють на всій території держави. Разом із тим орган, що видав певний нормативний акт, може обмежити територію його дії. Наприклад, відповідно, нормативні акти, що встановлюють максимальну норму жилої площі та мінімальну при наданні державного житла.

Дія житлового законодавства за колом осіб. Дія житлового законодавства України поширюється на всіх осіб, що перебувають на її території. До таких належать фізичні особи (громадяни України та іноземні громадяни, особи без громадянства), юридичні особи, територіальні громади, держава. Але законодавець в самому нормативному акті може обмежити коло осіб, на яких дія закону розповсюджується. Наприклад, Житловий кодекс України вказує, що як наймач житла може виступати тільки фізична особа.

Житлове право як навчальна дисципліна. Навчальна дисципліна житлового права — це систематизована певним чином сукупність знань, теорій, ідей, що пояснюють: виникнення житлового права як сукупності правових норм і законодавства; призначення їх у суспільстві. Вона складає частину науки житлового права, яка є в т. ч. наукою про засоби здобуття нових знань, необхідних для подальшого удосконалювання житлового права, про правове регулювання суспільних відносин, про засоби ефективності такого регулювання.

Предметом навчальної дисципліни житлового права є саме житлове право, як певна сукупність норм (правил) поведінки, встановленої або санкціонованої нашою державою. Вона розкриває закономірності правового регулювання суспільних житлових відносин. Результатом такого регулювання є сформоване вчення про житлове право, що складається із системи взаємозалежних і взаємопогоджуваних понять, поглядів, суджень, ідей, концепцій і теорій. Оскільки норми житлового права втілені в численних актах законодавства України, останні також входять у предмет дисципліни.

У сферу житлово-правової дисципліни входить вивчення житлового права не тільки України, але й інших країн як ближнього, так і далекого

зарубіжжя.

Навчальна дисципліна житлового права — це ще й база, на якій будується вивчення й освоєння її основних положень. Навчальна дисципліна, хоч і пов'язана із законодавством, але не зводиться до простого його коментування. Знання мають будуватися на міцному фундаменті, на теоретичних концепціях, сприяти юридичному мисленню, не повинні обмежуватися матеріалами, що містяться в нормах права та законодавстві.

ВИСНОВКИ З ДРУГОГО ПИТАННЯ:

Систему житлового права створюють різноманітні закони та підзаконні акти. У широкому значенні житлове законодавство як комплексне правове утворення включає норми конституційного права, які закріплюють право громадян на житло, основні засади його здійснення і захисту; норми адміністративного права, які забезпечують управління житловими фондами, облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов; норми цивільного права, які регулюють відносини щодо володіння, користування і за певних обставин — розпорядження житловими приміщеннями; норми фінансового права, які регламентують порядок і процедуру витрачання грошових коштів на капітальний ремонт житлового фонду тощо. Безпосередньо житлове законодавство складається з Житлового кодексу та нормативно-правових актів у галузі цивільного та житлового законодавства. Отже, регулювання житлових відносин здійснюється головним чином шляхом органічного поєднання принципів житлового і цивільного законодавства. Завданнями житлового законодавства є регулювання житлових відносин з метою забезпечення проголошеного Конституцією права громадян України на житло, належне використання та схоронність житлового фонду, а також укріплення законності у сфері житлових відносин.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ:

Право особи на житло є одним із природних та невід'ємних прав людини. Норми Конституції України закріплюють право на житло та право на недоторканість житла.

Як відзначено у правовій літературі, право на житло є майновим. Його соціальне призначення, а відповідно, і цивільно-правова форма реалізації полягає в юридичному забезпеченні задоволення матеріальної потреби людей у житлі.

Навчання житловому праву передбачає пізнання житлово-правових норм, практики їх застосування, прищеплення навичок і вміння аналізувати наукові теорії, вирішувати конкретні життєві ситуації, що виникають у сфері житлово-правового регулювання.

Теоретичною базою навчання виступає житлове, цивільне законодавство, наука житлового права, загальна теорія права, філософія, історія держави і права та інші наукові дисципліни. Це пояснюється насамперед тим, що навчальна дисципліна має за мету не тільки навчати житловому праву, а й вчити оволодівати понятійним апаратом науки житлового права, основними її

здобутками, ознайомлення з її проблемами.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

1. Вивчаючи дану тему, студенти повинні навчитися:

характеризувати предмет житлового права у контексті приватноправових відносин, принципи, метод цієї галузі права; визначати особливості реалізації права на житло; аналізувати нормативно-правові акти з метою правильного застосування норм житлового права; складати процесуальні документи.

2. Питання для самоперевірки та контролю засвоєння знань:

1. Конституційне право на житло, його реалізація в сучасних соціально-економічних умовах.
2. Особисті житлові права, закріплені Конституцією України.
3. Майнові житлові права.
4. Зобов'язальні суб'єктивні майнові права на житло.
5. Методи житлового права.
6. Предмет житлового права.
7. Принципи житлового права.
8. Джерела житлового права.
9. Повноваження органів місцевого самоврядування в житловій сфері.
10. Правове значення судової практики з розгляду житлових спорів.
11. Житлове право як специфічна галузь в системі права України.
12. Житлове право як специфічна галузь законодавства, як навчальна дисципліна.

ТЕМА № 3. ЖИТЛОВІ ПРИМІЩЕННЯ ТА ЖИТЛОВІ ФОНДИ (2 години)

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Поняття житлового приміщення та його характеристика.
2. Вимоги до жилих приміщень.
3. Поняття житлового фонду. Класифікація житлових фондів.
4. Управління житловим фондом.
5. Забезпечення схоронності житлового фонду.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України. Прийнята на V сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості ВРУ. – 1996. - № 30. – Ст. 141.
2. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-х // ВВР. – 1983. – Додаток до № 28. – Ст. 573.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // ВВР. – 2003. - № 40-44. – Ст. 356.
4. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України № 280/97-ВР від 21 травня 1997 р. (із змінами).

5. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III // ВВР. – 2002. - № 10. – Ст. 78.
6. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків. Закон України № 500-VI від 4 вересня 2008 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2008. - № 46. - Ст. 323.
7. Про приватизацію державного житлового фонду. Закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-XII // ВВР. – 1992. - № 36. – Ст. 524.
8. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності. Закон України від 3 березня 1998 р.
9. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України від 12 січня 2006 р. № 3334-IV // ВВР. – 2006. - № 19-20. – Ст. 159.
10. Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання. Затверджене постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 р. № 189.
11. Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Постанова Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2008 р. № 923 (Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 534 (534-2009-п) від 20.05.2009 р.).
12. Про затвердження Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд. Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 № 13. Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 27 квітня 2009 р. за № 377/16393.
13. Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України. Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 27.06.2008 № 190 р.
14. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій. Затверджене наказом Держжитлокомунгоспу України від 17 травня 2005 р. № 76.
15. Про службові жилі приміщення. Постанова Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37.
16. Алексеева О. Закон про реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: більше відповідей чи питань? // Юридичний журнал : Правове видання. - 2007. - № 4. - С. 112-115.
17. Галянтич М.К. Житлове право України : навч. посіб. / рец.: В. В. Луць, О. В. Скрипнюк, О. Д. Крупчан. - К. : Юрінком Інтер, 2008. - 528 с.
18. Галянтич М. Міжнародні стандарти у житловій сфері // Юридична Україна: Правовий часопис / Київський регіональний центр Академії правових наук України : Юрінком Інтер. - 2007. - № 5. - С. 51-54.
19. Галянтич М. Поняття "житла" як особливого майнового об'єкта // Підприємництво, господарство і право: Науково-практичний господарсько-правовий журнал. - 2007. - № 7. - С. 31-33.

20. Галянтич М. Приватно-правове регулювання забезпечення права громадян на житло в Україні // Право України. - 2003. - № 7. – С. 70-72.
21. Галянтич М.К. Публічно-правові та приватно-правові механізми регулювання відносин у житловій сфері // Поєднання публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання господарських відносин : Матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції (19 - 20 жовтня 2007 р.). - Івано-Франківськ, 2007. - С. 17-22.
22. Галянтич М.К., Дришлюк А.І., Лічман Л.Г. Коментар судової практики розгляду житлових спорів // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – 2007. - № 5. – 336 с.
23. Галянтич М., Коваленко Г. Непридатність жилих будинків для проживання // Юридичний вісник України. – 2002(3). - № 8. – С. 10.
24. Глоба О. Актуальні питання переведення жилих приміщень у нежилі // Юридичний журнал. – 2004. - № 3. – С. 42-45.
25. Григорович А.О. Сучасні тенденції в управлінні житлово-комунальною сферою міста // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. – 2002. - № 3. – С. 171. – 178.
26. Гура Н. Організаційні та правові питання створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків // Підприємництво, господарство і право. – 2004. - № 11. – С. 132-135.
27. Допоміжні приміщення: що воно таке, кому належить // Юридична газета. – 2005. - № 6. – С. 19.
28. Євко В.Ю. Правовий режим прибудинкової території багатоквартирного будинку після його приватизації / В. Ю. Євко // Право і безпека: Юриспруденція. Економіка. Техніка. Психологія. Соціологія. - Харків, 2009. - № 4. - С. 166-169.
29. Єльченко С. Визначення поняття житла // Підприємство, господарство і право. – 2002. - № 6. – С. 67-69.
30. Клименко, Світлана. Поняття та правовий режим житла як об'єкта права власності фізичної особи / С. Клименко // Підприємництво, господарство і право / : ТОВ "Друкарня Бізнесполіграф". - 2009. - № 12. - С. 105-108.
31. Коваленко Г. Право на допоміжні приміщення житлового будинку // Юридична Україна. – 2003. - № 6. – С. 74-78.
32. Коршакова К.В. Некоторые проблемы управления жилищным фондом // Российская юстиция : Юридический журнал / Администрация Президента РФ. Верховный Суд РФ. Министерство юстиции РФ : Юридический мир. - 2007. - № 3. - С. 25-27.
33. Кучеренко І.М. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку / І.М.Кучеренко // Держава і право : Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки / Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України : Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. - 2007. - Вип. 36. - С. 371-377.
34. Куц О.Є. Правові підстави здійснення контролю за додержанням правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій // Вісник

- Харківського національного університету внутрішніх справ. - Харків, 2007. - Вип. 39. - С. 245-249.
35. Лічман Л. Поняття «житла» і його цивільно-правове значення // Підприємництво, господарство і право. – 2004. - № 11. – С. 19-22.
 36. Мирза С.С. Щодо питання про визначення поняття "багатоквартирний будинок" / С. С. Мирза, О. С. Кононович, Є. І. Шот // Південноукраїнський правничий часопис. - Одеса, 2009. - № 2. - С. 90-92.
 37. Мічурін Є.О. Поняття житла та його ознаки // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності. – 2002. - № 1. – С. 227-230.
 38. Олійник В. Правовий режим жилих і нежилых приміщень у будівлях // Юридичний вісник України. – 2005. - № 19. – С. 8.
 39. Скаржинський М. Поняття житла в цивільному праві України // Підприємництво, господарство і право. – 2004. - № 9. – С. 75-77.
 40. Суярко Т. Житло як загальний об'єкт управління у зобов'язаннях з управління майном // Вісник Академії правових наук України. – 2005. - № 1(40). – С. 223-229.
 41. Тимчин Т. Практичні питання перепланування квартир // Юридичний журнал. – 2005. - № 4. – С. 37-38.
 42. Тульчевська Н.В. Проблематика законодавчого визначення поняття "житло" // Держава і право : Збірник наукових праць. - 2008. - Вип. 40. - С. 290-296.
 43. Ушакова В. Жилищный вопрос // Республика. Политика. Право. – 2006. - № 3 (19). – С. 8.
 44. Федосєєва Г. Процес формування та діяльності житлового фонду соціального призначення: окремі питання правового регулювання // Право України. – 2006. - № 2. – С. 92-95.
 45. Хіміч С. Сутність і класифікація поняття "індивідуальний житловий будинок" / С.Хіміч // Підприємництво, господарство і право. - 2009. - № 6. - С. 115-116.
 46. Чеховська І.В. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: проблеми запровадження та шляхи їх вирішення // Вісник Запорізького юридичного інституту : Науково-практичний збірник : Запорізький юридичний інститут. - 2006. - Вип. №2 (35) . - С. 35-44.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Мета лекції полягає у формуванні знань про житлові приміщення, їх види, призначення, вимоги, що пред'являються до житлових приміщень, поняття житлового фонду, види житлового фонду.

ВСТУП

В українському житловому законодавстві не надано визначення загального поняття “житло”, що викликає на практиці значні суперечки. Передбачене в Конституції України право на житло (ст. 47) реалізується

шляхом отримання громадянами житлового приміщення у власність чи користування.

Крім Конституції України, цей термін вживається у Законі України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19 червня 1992 р. та інших нормативно-правових актах.

Пленум Верховного Суду України в постанові від 25 грудня 1992 р. “Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності” (п. 30) визначив житло як приміщення, яке призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (приватний будинок, квартира, кімната в готелі, дача, садовий будинок тощо), а також ті його складові частини, які використовуються для відпочинку, зберігання майна або задоволення інших потреб людини (балкони, веранди, комори тощо). Отже, актуальним бачиться з'ясування змісту понять про житлові приміщення, їх види, призначення, вимоги, що пред'являються до житлових приміщень, поняття житлового фонду, види житлового фонду.

I. ПОНЯТТЯ ЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ ТА ЙОГО ХАРАКТЕРИСТИКА

Стаття 379 ЦК *житлом фізичної особи* визначає житловий будинок, квартиру, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

Згідно зі ст. 4 ЖК житловий фонд утворюють житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території нашої держави.

Житловий будинок - це будівля, призначена для проживання людей, яка відповідає будівельним, технічним, протипожежним, санітарно-гігієнічним вимогам.

Стаття 380 ЦК житловим будинком визначає будівлю капітального типу, споруджену з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначену для постійного у ній проживання.

Отже, житловим будинком визнається індивідуально визначена споруда, фундаментально пов'язана з землею, в якій вся чи не менше половини корисної площі зайнята жилими приміщеннями, конструктивно призначеними для постійного проживання громадян.

Допоміжні приміщення жилого будинку – це приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку. Нежиле приміщення у багатоквартирному жилому будинку не належить до житлового фонду і може бути самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Слід також звернути увагу на те, що власне житловим будинком будівля стає з того моменту, коли її будівництво завершено, вона прийнята в експлуатацію комісією і належним чином зареєстрована. Правова реєстрація житлового фонду проводиться з метою встановлення права власності (права оперативного управління) на житлові будинки та його обліку. Частина 4 ст. 334

ЦК передбачає, що якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, то право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації.

Державному обліку підлягають житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, призначені для постійного проживання громадян, а також для використання їх як службових приміщень та гуртожитків.

Квартира – це житлова площа, яка призначена і використовується для проживання і має підсобні приміщення та окремий вихід на вулицю, у двір, на сходову площадку чи в загальний коридор. Згідно з ч. 1 ст. 382 ЦК квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Слід додати – проживання однієї або кількох сімей.

Відповідно до ч. 2 ст. 382 ЦК власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Жила кімната – це частина жилого будинку або квартири, що відокремлена постійними стінами, яка призначена і використовується для безпосереднього в ній проживання.

Цільове призначення житлового будинку, квартири полягає у тому, що вони мають забезпечувати проживання в них власника та членів його сім'ї, інших осіб. Тому ці помешкання не можна використовувати для промислового виробництва.

У складі жилих приміщень виділяють також *допоміжні* та *підсобні приміщення*. **Допоміжними** є приміщення житлового будинку, призначені для експлуатації та утримання будинку і для побутового обслуговування населення за місцем проживання (сходові клітки, міжквартирні коридори, підвали, горища, колясочні тощо). **Підсобними** є приміщення коридорів, кухонь, ванних кімнат, туалетів, комор. Слід зазначити, що підсобні приміщення не можуть бути предметом договору найму.

Важливо визначити, що окреме житлове приміщення має *загальну* та *житлову площу*. **Загальною** є площа всіх жилих кімнат квартири і підсобних приміщень, що в ній знаходяться (коридорів, кухні, ванної кімнати тощо). **Житловою** є площа, яка включає лише площу жилих кімнат, у тому числі спальень і столових кімнат, кімнат для ігор, навчання і відпочинку тощо. На жилій площі згідно з діючими нормами можливе обладнання спальних місць.

ВИСНОВКИ З ПЕРШОГО ПИТАННЯ:

Законодавець (ст. 379 ЦК) використовує термін «житло» для позначення узагальнюючого нерухомого об'єкта цивільних прав, здатного задовольнити фізичну потребу в проживанні. Цей термін застосовується до всіх видів житлових приміщень, незалежно від форми власності на таку нерухомість.

II. ВИМОГИ ДО ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ

Житлові будинки і житлові приміщення є такими, що призначені для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових приміщень і гуртожитків (ст. 6 ЖК). Отже, санітарні та технічні характеристики і вимоги, що пред'являються до житлового приміщення (житлового будинку), залежать від його призначення.

У легальному визначенні можна виявити *три ознаки житла*. Для визнання житлом будь-який об'єкт, наведений у ст. 379 ЦК (житловий будинок, квартира, інше житлове приміщення), має одночасно володіти трьома визначальними ознаками: 1) бути нерухомим майном у вигляді приміщення; 2) бути призначеним, та 3) придатним для постійного проживання. Юридичне значення наведених ознак полягає в тому, що вони виступають умовами виникнення та припинення прав на житло. Відсутність хоч би однієї із згаданих ознак тягне за собою неможливість виступу таких речей як об'єкта права власності і предмета цивільно-правових правочинів. У випадку постійної чи тимчасової відновлюваної втрати окремих із наведених ознак житло набуває режиму відповідної речі (іншої, ніж житло, нерухомості або рухомості – при втраті постійного зв'язку із землею).

Житло є різновидом нерухомої речі і має відповідати загальним вимогам щодо поняття нерухомості. Відповідно, не можуть мати режим житла житлові кімнати, обладнані на морських, річкових і повітряних судах, в різних транспортних засобах, навіть якщо вони мають вищу комфортабельність порівняно з домашнім житлом.

Легальне визначення нерухомих речей закріплено в ч. 1 ст. 181 ЦК, згідно з якою до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Відповідно, до правочинів з житлом обов'язково застосовуються норми, які регулюють виникнення, зміну і припинення прав на нерухомість та вчинення правочинів з нею (статті 181–182, 210, 640 ЦК). Однак на відміну від нерухомого майна, при вчиненні правочинів з житлом мають бути дотримані обмеження, передбачені законом. Так, володіння і користування помешканням в будинках державного і громадського житлового фонду фізичними особами, які не є власниками житла, допускається лише в порядку договору найму житла. У цілому ЦК встановлює загальний правовий режим для договорів найму та оренди житла, які можуть використовуватися як синоніми з урахуванням аналізу змісту глави 59 ЦК “Найм (оренда) житла”, зокрема, статей 810–811, 813 ЦК.

Наступна ознака житла полягає в тому, що *житлове приміщення повинно бути призначеним для постійного проживання*. Це означає, що житловий об'єкт повинен мати своїм єдиним або основним цільовим призначенням постійне проживання в ньому. Підтвердженням призначення об'єкта для постійного проживання зазвичай є факт включення такого об'єкта до відповідного (державного чи іншого) житлового фонду згідно з встановленими правилами державного обліку.

Наступна кваліфікуюча ознака житла полягає в тому, що *житлове приміщення повинно бути придатним для постійного проживання в ньому фізичних осіб*. Придатність для проживання, яка визначається у відповідності з житловим законодавством, характеризує мінімум вимог, встановлених для об'єкта житлових відносин.

Придатність житла для проживання передбачає відповідність приміщення ряду формальних вимог, зумовлених житловим призначенням зазначеного виду нерухомості. Нормативно визначено дві основних вимоги придатності житлового приміщення: *технічна і санітарна*.

Технічні критерії придатності житла виражаються, перш за все, у відповідності житлового приміщення протипожежним нормам і вимогам, встановленим чинним законодавством (зокрема, *Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005*, затверджені Наказом Держбуду України від 18 травня 2005 р. № 80 – чинні від 1 січня 2006 р.)¹. Складовою технічної придатності житла також є правило, згідно з яким житлове приміщення повинно відповідати вимогам будівельних норм і правил.

Реєстрація в органах місцевого самоврядування будівлі як жилої допускається тільки після прийняття її в експлуатацію комісією фахівців і спеціалістів. Будинки (приміщення) після їх будівництва або переобладнання реєструються саме як житлові будинки (приміщення) уповноваженими на це органами. У сучасних умовах такими органами виступають підприємства Бюро технічної інвентаризації.

Отже, придатність до постійного проживання дістає вияв у юридично визначених санітарних і технічних вимогах, які містяться у відповідних нормах².

Санітарна придатність житла полягає в тому, що житлове приміщення повинно відповідати санітарно-гігієнічним вимогам, передбаченим чинним законодавством. Житлове приміщення (житловий будинок) може вважатися придатним для постійного проживання, якщо його житлові умови є сприятливими для здоров'я і житло конструктивно не призводить до виникнення чи розвитку захворювань (фізичних чи душевних), погіршення стану здоров'я осіб, що у ньому проживають.

Виконання санітарно-гігієнічних вимог включає вимоги до інсоляції, природного освітлення, провітрювання, іонізації та мікроклімату приміщень жилих будинків, захисту їх від шуму, вібрації, електромагнітного і радіоактивного випромінювання.

¹ Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затверджені Наказом Держбуду України від 18 травня 2005 р. № 80 (v0080509-05), набрали чинності з 1 січня 2006 р. згідно з наказом Держбуду України від 28 вересня 2005 р. № 175.

² Див.: Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання. Затверджене постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 р. № 189.

При наданні жилих приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, сташими за 9 років, крім подружжя, а також особами, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим вони не можуть проживати в одній кімнаті з членами своєї сім'ї, або якщо кімната за розміром менше за рівень середньої забезпеченості громадян жилою площею в одному населеному пункті.

З метою покращення житлових умов, доведення відповідності житла до житлових стандартів законодавством передбачено право власника житла на його ремонт з переобладнанням або переплануванням. **Переобладнання** передбачає встановлення, заміну або перенос інженерних ліній, санітарно-технічного, електричного, іншого обладнання, що потребує внесення змін до технічного паспорту. **Перепланування** жилого приміщення передбачає заміну його конфігурації.

У деяких випадках житлове приміщення може бути визнане **непридатним для проживання**. Причиною цього може служити завершення строку його служби, неправильна експлуатація, стихійне лихо тощо. Зокрема, непридатними для постійного проживання вважаються аварійні будинки, житлові будинки у межах санітарно-захисних зон, пожежо- та вибухонебезпечних зон промислових підприємств. З метою виявлення непридатних для проживання житлових приміщень (житлових будинків) в установлені строки і у визначеному порядку проводиться обстеження стану житлових будинків (ст. 7 ЖК).

Вимоги до нежилых приміщень. Висоту приміщень громадського призначення, що розташовуються у жилих будинках, допускається приймати такою, що дорівнює висоті жилих приміщень, крім приміщень, у яких за умовами розміщення обладнання повинна бути висота не менше 3 метрів від підлоги до стелі.

У жилих будинках допускається розміщення на верхньому жилому поверсі (у тому числі мансардному) творчих майстерень художників і архітекторів).

У підвальних, цокольних і на першому поверхах жилих будинків допускається улаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих гаражів для одноквартирних жилих будинків та стоянок для машин і мотоциклів, що належать мешканцям багатоквартирних жилих будинків.

Благоустроєність визначається наявністю в житлі комунальних вигод (водопроводу, каналізації, центрального опалення, газопостачання тощо). Рівень благоустроєності не є постійною величиною. Він визначається в кожному населеному пункті, виходячи з середньої кількості благоустроєного житла.

Благоустроєність, відповідність санітарним та технічним нормам утворюють підставу, що іменується **придатність для проживання**. Саме вона як друга ознака подана у ст. 379 ЦК. Придатність виникає з фактичної можливості використання приміщення.

Третьою підставою віднесення приміщення до житлового фонду є **завершення будівництва споруди**. Якщо споруда не є завершеною

будівництвом, це ще не житло, а об'єкт, незавершеного будівництва. Про те, що будівництво є завершеним, зокрема, свідчить акт державної комісії про прийняття споруди в експлуатацію.

ВИСНОВКИ З ДРУГОГО ПИТАННЯ:

У легальному визначенні можна виявити три ознаки житла. Для визнання житлом будь-який об'єкт, наведений у ст. 379 ЦК (житловий будинок, квартира, інше житлове приміщення), має одночасно володіти трьома визначальними ознаками: 1) бути нерухомим майном у вигляді приміщення; 2) бути призначеним, та 3) придатним для постійного проживання. Юридичне значення наведених ознак полягає в тому, що вони виступають умовами виникнення та припинення прав на житло. Відсутність хоч би однієї із згаданих ознак тягне за собою неможливість виступу таких речей як об'єкта права власності і предмета цивільно-правових правочинів. У випадку постійної чи тимчасової відновлюваної втрати окремих із наведених ознак житло набуває режиму відповідної речі (іншої, ніж житло, нерухомості або рухомості – при втраті постійного зв'язку із землею).

ІІІ. ПОНЯТТЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ. КЛАСИФІКАЦІЯ ЖИТЛОВИХ ФОНДІВ

Житло, що знаходиться на території України, утворює *житловий фонд* нашої держави.

Житловий фонд – це сукупність житлових будинків і житлових приміщень всіх форм власності, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання.

Житловий фонд України не є однорідним. Житлові приміщення за певними підставами (належність, правовий режим, форми використання тощо) можуть бути поділені на різні житлові фонди.

Згідно з чинним ЖК, житловий фонд відповідно до форм власності поділяється на:

- 1) *державний житловий фонд*, який включає житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать державі;
- 2) *громадський житловий фонд*, який включає житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать юридичним особам, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям;
- 3) *фонд ЖБК*, який включає житлові будинки, що належать ЖБК;
- 4) *приватний житловий фонд*, який включає житлові будинки (частини будинків), квартири, які належать громадянам на праві приватної власності.

Не належать до житлового фонду України нежитлові приміщення в житлових будинках, тобто частини будинку з окремими входами, призначені для торговельної, іншої не забороненої законом та не шкідливої для експлуатації будинку діяльності.

Наведена класифікація житлових фондів на сьогодні є застарілою. Відповідно, слід провести адаптацію чинного житлового законодавства до сучасних умов та розробити нові положення житлового права. Робота у цьому напрямі вже ведеться.

ВИСНОВКИ З ТРЕТЬОГО ПИТАННЯ:

Житло, що знаходиться на території України, утворює житловий фонд нашої держави. Житловий фонд – це сукупність житлових будинків і житлових приміщень всіх форм власності, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання. Житловий фонд України не є однорідним. Житлові приміщення за певними підставами (належність, правовий режим, форми використання тощо) можуть бути поділені на різні житлові фонди.

IV. УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

Житловий фонд в Україні є складовою житлово-комунального господарства. Житлово-комунальне господарство крім житлового фонду включає в себе санітарно-технічне, енергетичне, газове господарство тощо. Управління галуззю житлово-комунального господарства основною метою має задоволення житлово-комунальних потреб населення.

Повноваження з управління житловим фондом покладені, зокрема, на:

- органи виконавчої влади місцевих рад,
- державні комітети і відомства,
- спеціально уповноважений орган, що здійснює державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.
- крім того, управління житловим фондом здійснюється власником чи уповноваженим ним органом,
- участь в управлінні та забезпеченні схоронності житлового фонду беруть також громадські організації, профспілки, трудові колективи і громадяни.

Кожен з перерахованих органів здійснює державне управління житловим фондом в межах свої компетенції.

Управління житловим фондом здійснює власник чи уповноважений ним орган в межах, визначених власником.

Спеціально уповноваженим органом управління житлово-комунальним господарством, в тому числі житловим фондом, є *Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України*, Положення про яке затверджено Указом Президента України від 31 травня 2011 р. № 633/2011.

Функції управління в житловій сфері покладено і на *місцеві державні адміністрації*, які є місцевими органами виконавчої влади в областях, районах, районах АРК, у містах Києві та Севастополі і забезпечують спільно з відповідними органами місцевого самоврядування виконання затверджених загальнодержавної та місцевих житлових програм.

Виконавчі комітети районних, міських, районних у містах рад народних депутатів у межах і в порядку, встановлених законодавством, на

території району, міста, району в місті: 1) здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду; 2) керують житловим господарством, забезпечують належний технічний стан, капітальний і поточний ремонт житлового фонду, що є у віданні Ради; 3) здійснюють управління житловим фондом місцевих Рад; 4) здійснюють контроль за станом та експлуатацією житлового фонду; 5) здійснюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, а також контроль за станом цього обліку на підприємствах, в установах, організаціях, затверджують рішення про взяття громадян за місцем роботи на облік потребуючих поліпшення житлових умов; 6) приймають рішення про надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевої Ради, затверджують спільні рішення адміністрації і профспілкового комітету підприємства, установи, організації про надання жилих приміщень у будинках відомчого житлового фонду; 7) здійснюють облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу, затверджують списки осіб, які вступають до житлово-будівельного кооперативу, і рішення загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу про прийом до членів кооперативу та про надання квартири; 8) здійснюють контроль за діяльністю житлово-будівельних кооперативів, за експлуатацією та ремонтом належних їм будинків, скасовують рішення загальних зборів або правління житлово-будівельного кооперативу, що суперечать законодавству; 9) приймають рішення про включення жилих приміщень до числа службових; 10) видають ордери на жилі; 11) видають охоронні свідоцтва (броню) на жилі приміщення; 12) здійснюють контроль за утриманням будинків, що належать громадянам; 13) подають громадянам допомогу в проведенні ремонту жилих приміщень.

Для забезпечення належної експлуатації житлових будинків функціонують **спеціальні житлово-експлуатаційні організації**. Їх діяльність спрямована на забезпечення схоронності житлового фонду, належне його використання, високий рівень обслуговування громадян і на контроль за дотриманням громадянами правил користування житловими приміщеннями і прибудинковими територіями.

Відповідно до ст. 24 чинного ЖК, для експлуатації державного і громадського житлового фонду створюються житлово-експлуатаційні організації, діяльність яких здійснюється на основі господарського розрахунку.

Відповідно до законодавства України та до статутів (положень) громадських організацій **професійні спілки, інші громадські організації та трудові колективи, а також громадяни** також беруть участь в управлінні житловим фондом та в забезпеченні його схоронності (ст. 21 ЖК).

Так, за рішенням трудових колективів підприємств та організацій у колективних договорах можуть передбачатися для робітників і службовців, які мають право на першочергове одержання жилих приміщень.

Громадські організації відповідно до положень про них беруть участь у розробленні і здійсненні заходів по поліпшенню експлуатації житлового фонду, здійсненні контролю за якістю і строками виконання ремонту жилих будинків,

а також у здійсненні інших заходів по управлінню житловим фондом та забезпеченню його схоронності.

Особливої уваги в сучасних умовах заслуговують **об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку** відповідно до Закону України від 29 листопада 2001 р. “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” або *органи самоорганізації населення* відповідно до Закону України “Про органи самоорганізації населення” від 11 липня 2001 р. № 2625-III.

Перспективним щодо розвитку цивільно-правового регулювання суспільних відносин у житловій сфері, на наш погляд, є утворення *об'єднань співвласників багатоквартирних будинків*.

Стаття 385 ЦК визначає: 1) власники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирного житлового будинку, користування квартирами та спільним майном житлового будинку можуть створювати об'єднання власників квартир (житла). Таке об'єднання може бути створене також власниками житлових будинків; 2) об'єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та закону.

На сьогодні в Україні діє Закон “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, який визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

ВИСНОВКИ З ЧЕТВЕРТОГО ПИТАННЯ:

Управління житловим фондом здійснює власник чи уповноважений ним орган в межах, визначених власником. Спеціально уповноваженим органом управління житловим фондом є Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Положення про яке затверджено Указом Президента України від 31 травня 2011 р. № 633/2011.

V. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХОРОННОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Забезпечення схоронності житлового фонду є необхідною умовою його ефективного використання, а отже і забезпечення житлових умов громадян.

За загальним правилом, обов'язок по зберіганню житлових приміщень покладено законодавцем не лише на наймача і наймодавця, а й на інших учасників правовідносин. Відповідно до ст. 175 ЖК державні і громадські органи, підприємства, установи, організації, службові особи зобов'язані дбати про схоронність житлового фонду та підвищення його благоустрою.

Стаття 176 ЖК визначає обов'язки наймодавця житлового приміщення:

Обов'язки громадян із забезпечення схоронності житлових будинків викладені у ст. 177 ЖК.

Відповідно до ст. 178 ЖК виконавчі комітети місцевих Рад народних депутатів подають громадянам допомогу (сприяють) в проведенні поточного ремонту жилих приміщень. Таку допомогу подають громадянам також підприємства, установи, організації, у віданні яких перебувають жилі будинки.

Важливе місце серед нормативних актів, спрямованих на забезпечення схоронності житлового фонду, належить Правилам утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженим наказом Держжитлокомунгоспу України від 17 травня 2005 р. № 76. Зазначеним нормативним документом визначено порядок функціонування системи технічного обслуговування, ремонту і реконструкції житлових будівель.

Положення щодо забезпечення схоронності житлового фонду містяться також у Законі України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”. Відповідно до ст. 4 Закону об’єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їх обов’язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та установчими документами.

ВИСНОВКИ З П’ЯТОГО ПИТАННЯ:

Забезпечення схоронності житлового фонду є необхідною умовою його ефективного використання, а отже і забезпечення житлових умов громадян. За загальним правилом, обов’язок по зберіганню житлових приміщень покладено законодавцем не лише на наймача і наймодавця, а й на інших учасників правовідносин. Відповідно до ст. 175 ЖК державні і громадські органи, підприємства, установи, організації, службові особи зобов’язані дбати про схоронність житлового фонду та підвищення його благоустрою.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ:

Термін “житло” в сучасному законодавстві України використовується як узагальнююча, родова категорія. Законодавець (ст. 379 ЦК) використовує термін «житло» для позначення узагальнюючого нерухомого об’єкта цивільних прав, здатного задовольнити фізичну потребу в проживанні. Цей термін застосовується до всіх видів житлових приміщень, незалежно від форми власності на таку нерухомість.

У легальному визначенні можна виявити три ознаки житла. Для визнання житлом будь-який об’єкт, наведений у ст. 379 ЦК (житловий будинок, квартира, інше житлове приміщення), має одночасно володіти трьома визначальними ознаками: 1) бути нерухомим майном у вигляді приміщення; 2) бути призначеним, та 3) придатним для постійного проживання. Юридичне значення наведених ознак полягає в тому, що вони виступають умовами виникнення та припинення прав на житло. Відсутність хоч би однієї із згаданих ознак тягне за собою неможливість виступу таких речей як об’єкта права власності і предмета цивільно-правових правочинів. У випадку постійної чи тимчасової відновлюваної втрати окремих із наведених ознак житло набуває

режиму відповідної речі (іншої, ніж житло, нерухомості або рухомості – при втраті постійного зв'язку із землею).

Житло, що знаходиться на території України, утворює житловий фонд нашої держави. Житловий фонд – це сукупність житлових будинків і житлових приміщень всіх форм власності, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

1. Вивчаючи дану тему, студенти повинні навчитися:

характеризувати види житла відповідно до законодавства, види житлового фонду, вимог законодавства щодо придатності житла, роз'яснювати вимоги законодавства щодо санітарно-гігієнічної придатності житла; аналізувати нормативно-правові акти з метою правильного застосування норм житлового права; складати процесуальні документи.

2. Питання для самоперевірки та контролю засвоєння знань:

1. Поняття житлового приміщення та його характеристика.
2. Вимоги до житлових приміщень.
3. Поняття житлового фонду. Класифікація житлових фондів.
4. Управління житловим фондом.
5. Забезпечення схоронності житлового фонду.
6. Об'єкти, які входять до житлового фонду.
7. Правові ознаки, яким повинен відповідати житловий фонд відповідно до його призначення.
8. Санітарна придатність житла.
9. Благоустроєність житла: правова характеристика.
10. Порядок переведення жилих будинків у нежилі.
11. Види житла, їх правова характеристика.
12. Технічне обслуговування жилого приміщення.
13. Ремонт жилого приміщення.
14. Реконструкція житлових приміщень.

Обов'язки громадян із забезпечення схоронності житлових будинків.

ТЕМА № 4. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН ЖИТЛОМ У БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО ЖИТЛОВИХ ФОНДІВ (2 години)

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Право на одержання житла особами, які потребують поліпшення житлових умов, у будинках державного та комунального житлового фонду.
2. Квартирний облік, розподіл і надання житла в будинках державного та комунального житлового фонду.
3. Правові підстави вселення у житло у будинках державного і комунального житлового фонду.

4. Правові підстави користування житлом фонду соціального призначення.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України. Прийнята на V сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості ВРУ. – 1996. - № 30. – Ст. 141.
2. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-х // ВВР. – 1983. – Додаток до № 28. – Ст. 573.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // ВВР. – 2003. - № 40-44. – Ст. 356.
4. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. № 2947-III // ВВР. – 2002. - № 21-22. – Ст. 135 (із змінами).
5. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України № 280/97-ВР від 21 травня 1997 р. (із змінами) // Відомості Верховної Ради України. – 1997. - № 24. - Ст. 170.
6. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні. Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1382-IV // ВВР. – 2004. - № 15. – Ст. 232.
7. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків. Закон України № 500-VI від 4 вересня 2008 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2008. - № 46. - Ст. 323.
8. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України від 12 січня 2006 р. № 3334-IV // ВВР. – 2006. - № 19-20. – Ст. 159.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту житлових прав дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, а також осіб з їх числа. Закон України від 1 липня 2010 року № 2394-VI // сайт Верховної Ради - zakon.rada.gov.ua.
10. Про Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 березня 2011 р. № 238.
11. Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР. Затверджені Постановою Ради Міністрів УРСР від 11 грудня 1984 р. № 470.
12. Питання забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов. Постанова Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2009 р. N 832.
13. Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 р. № 140 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 568).
14. Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 р. № 140.
15. Про затвердження Порядку оренди житла з викупом. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 р. № 274.

16. Деякі питання реалізації Закону України "Про житловий фонд соціального призначення". Постанова Кабінету Міністрів України від 23 липня 2008 р. № 682.
17. Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом. Постанова Кабінету Міністрів України від 19 березня 2008 р. № 219 // сайт Верховної Ради - zakon.rada.gov.ua.
18. Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло. Постанова Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2007 р. № 155.
19. Про службові жилі приміщення. Постанова Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37.
20. Примірне положення про гуртожитки, затверджене постановою Ради Міністрів УРСР від 3 червня 1986 р. № 208.
21. Правила обміну жилих приміщень в Українській РСР, затверджені постановою Ради міністрів УРСР від 31 січня 1986 р. № 31.
22. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 квітня 1985 р. № 2 (Із змінами і доповненнями).
23. Аврамова О. Конституційне право на житло // Підприємництво, господарство і право. - 2003. - № 12. - С. 75-77.
24. Борисова О. Питання, пов'язані з обміном житлового приміщення // Адвокат бухгалтера. - 2003. - № 19. - С. 30-31.
25. Галянтич М.К. Житлове право України : навч. посіб. / рец.: В. В. Луць, О. В. Скрипнюк, О. Д. Крупчан. - К. : Юрінком Інтер, 2008. - 528 с.
26. Галянтич М. Міжнародні стандарти у житловій сфері // Юридична Україна: Правовий часопис / Київський регіональний центр Академії правових наук України : Юрінком Інтер. - 2007. - № 5. - С. 51-54.
27. Галянтич М.К. Публічно-правові та приватно-правові механізми регулювання відносин у житловій сфері // Поєднання публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання господарських відносин : Матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції (19 - 20 жовтня 2007 р.). - Івано-Франківськ, 2007. - С. 17-22.
28. Галянтич М. Соціальне значення житлового законодавства // Підприємництво, господарство і право : Науково-практичний господарсько-правовий журнал. - 2007. - № 5. - С. 10-11.
29. Галянтич М. Член сім'ї як суб'єкт житлових правовідносин // Право України: Юридичний журнал. - 2007. - № 12. - С. 60-64.
30. Галянтич М.К., Дришлюк А.І., Лічман Л.Г. Коментар судової практики розгляду житлових спорів // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. - 2007. - № 5. - С. 336 с.
31. Єрохіна Т. Хто й коли може позбавити мешканців квартири ? (Законні і протизаконні підстави розірвання договору найму житла // Адвокатура. - 2005. - № 17 (23-29 квітня). - С. 11.
32. Житлові спори у судовій практиці. Спеціальний курс : навч.-метод. посіб. / Науково-дослідний інститут приватного права та підприємництва АПРН України. Одеський державний університет внутрішніх справ; ред. В. В.

- Луць; рец.: О. В. Дзера, В. П. Паліюк. - Одеса : НДІППП АПрН України, 2008.
- 33.Коваленко Г. Гуртожиток чи малосімейка? // Юридичний вісник України. – 2003. - № 29. – С. 10; № 30 – С. 10.
 - 34.Коваленко Г. Захист прав неповнолітніх громадян України на житло // Юридичний вісник України. – 2003. - № 47. – С. 10.
 - 35.Коваленко Г. Продається ... гуртожиток? // Юридичний вісник України. – 2004. - № 8. – С. 9.
 - 36.Мічурін Є. Захист житлових прав осіб у судовому порядку // Юридичний журнал. – 2003. - № 7. – С. 120-121.
 - 37.Овчаренко Е. Вселення в житлове приміщення // Юридична практика. – 2003. - № 12. – С. 10.
 - 38.Федосєєва Г. Процес формування та діяльності житлового фонду соціального призначення: окремі питання правового регулювання // Право України. – 2006. - № 2. – С. 92-95.
 - 39.Федосєєва Т.Р. Право громадян на житло у фонді соціального призначення : Автореферат дис. к.ю.н.: 12.00.03; Національний університет внутрішніх справ . - Харків, 2003. - 20 с.
 - 40.Шкварок Л.В. Проблеми правового регулювання надання житлової площі та користування нею в гуртожитках / Л. В. Шкварок // Науковий вісник Київського національного університету внутрішніх справ. - Київ, 2009. - Вип. 6. - С. 149-154.
 - 41.Юрченко Е.В. Понятия и правовая природа договора социального найма жилого помещения // Юрист. – 2005. - № 9. – С. 42-44.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Метою лекції є формування знань про засоби реалізації права на житло, що є об'єктом державної і комунальної власності, квартирний облік, правові підстави вселення і користування житлом.

ВСТУП

Відповідно до ст. 47 Конституції України громадяни мають право на житло. Тобто, незалежно від наявності у них житла громадяни України мають право вільно, на вибір, відповідно до своїх потреб і можливостей побудувати, придбати у власність житло або одержати його у найм (оренду) в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання у користування житлові приміщення в будинках державного та комунального житлового фонду за нормою, встановленою ст. 47 ЖК, у порядку, передбаченому ЖК та іншими нормативними актами України.

У цій лекції розглядаються питання законодавчого регулювання реалізації права на житло, що є об'єктом державної і комунальної власності, квартирної обліку, правових підстав вселення і користування житлом.

I. ПРАВО НА ОДЕРЖАННЯ ЖИТЛА ОСОБАМИ, ЯКІ ПОТРЕБУЮТЬ ПОЛІПШЕННЯ ЖИТЛОВИХ УМОВ, У БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Право на одержання житла особами, які потребують поліпшення житлових умов, у будинках державного та комунального житлового фонду, передбачено низкою нормативно-правових актів.

1. Загальний порядок надання житла у будинках державного і громадського житлового фонду, призначених для постійного проживання, регулюється ЖК України (статті 31-60) постановою Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок «Про затвердження правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов і надання їм жилих приміщень в Українській РСР» від 11 грудня 1984 р.

2. Порядок надання житла соціального призначення регулюється Законом України «Про житловий фонд соціального призначення». Право на отримання соціального житла мають особи, які потребують соціального захисту і перебувають на обліку осіб, що потребують поліпшення житлових умов. Порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку та зняття з нього затверджується Кабінетом Міністрів України³. На даний час зазначені правовідносини врегульовані Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» № 682 від 23 липня 2008 р.

3. Порядок забезпечення жилою площею військовослужбовців регулюється ЖК з урахуванням особливостей, встановлених Законом України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» від 20 грудня 1991 р. № 2011-ХІІ, та низкою підзаконних нормативних документів, зокрема, постановою КМУ «Про затвердження порядку забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями» від 3 серпня 2006 р. № 1081.

Стаття 12. Забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей жилими приміщеннями

1. Держава забезпечує військовослужбовців жилими приміщеннями або за їх бажанням грошовою компенсацією за належне їм для отримання жиле приміщення на підставах, у порядку і відповідно до вимог, встановлених Житловим кодексом Української РСР (5464-10) та іншими нормативно-правовими актами (1036-2012-п).

Військовослужбовці строкової військової служби розміщуються в казармах (на кораблях) згідно із Статутом внутрішньої служби Збройних Сил України (548-14). За ними зберігаються жилі приміщення, які вони займали до призову на строкову військову службу. Вони не можуть бути зняті з обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

³ Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення». Постанова Кабінету Міністрів України № 682 від 23 липня 2008 р. // Офіційний вісник України. - 2008 - № 56. – Ст. 1885.

Військовослужбовці (крім військовослужбовців строкової військової служби) та члени їх сімей, які проживають разом з ними, забезпечуються службовими жилими приміщеннями, що повинні 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 або за їх бажанням грошова компенсація за належне їм для отримання жиле приміщення. Такі жилі приміщення або грошова компенсація надаються їм один раз протягом усього часу проходження військової служби за умови, що ними не було використано право на безоплатну приватизацію житла.

У разі відсутності службового жилого приміщення військовослужбовці рядового, сержантського і старшинського складу, які проходять військову службу за контрактом і не перебувають у шлюбі, розміщуються безплатно в спеціально пристосованих казармах у розташуванні військової частини, а сімейні - у сімейних гуртожитках. Житлово-побутові умови в таких казармах повинні відповідати вимогам, які пред'являються до гуртожитків, що призначені для проживання одиноких громадян. Для інших військовослужбовців військова частина зобов'язана орендувати житло для забезпечення ним військовослужбовця та членів його сім'ї або за бажанням військовослужбовця виплачувати йому грошову компенсацію за піднайом (найом) жилого приміщення.

Курсантам вищих військових навчальних закладів та військових навчальних підрозділів вищих навчальних закладів, які мають сім'ї, надається жила площа в сімейних гуртожитках. У разі відсутності таких гуртожитків їм виплачується за місцем проходження військової служби грошова компенсація за піднайом (найом) жилого приміщення.

Порядок забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей жилими приміщеннями (1081-2006-п), а також розмір і порядок виплати військовослужбовцям грошової компенсації за піднайом (найом) ними жилих приміщень (450-2013-п) визначаються Кабінетом Міністрів України.

За військовослужбовцями, які вступили на військову службу за контрактом, зберігається право на жилу площу, яку вони займали до вступу на військову службу. Вони не можуть бути зняті з обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за попереднім місцем проживання.

Особам, звільненим з військової служби і визнаним інвалідами внаслідок поранення, контузії, каліцтва, одержаних під час виконання обов'язків військової служби, або захворювання, одержаного під час проходження військової служби, жилі приміщення в населених пунктах, обраних ними для проживання з урахуванням встановленого порядку, надаються позачергово за рахунок військових формувань 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 військовослужбовців, які загинули (померли) або пропали безвісти під час проходження військової служби, за місцем їх перебування на обліку громадян, які потребують поліпшення

житлових умов.

За військовослужбовцями, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше, у разі їх направлення для проходження військової служби за межі України або переведення на службу до місцевості, що зазнала інтенсивного радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, бронюється жила площа, яку займали вони та члени їх сімей, на весь час їх перебування за межами України чи в зазначеній місцевості.

Військовослужбовцям, а також звільненим з військової служби особам, які стали інвалідами під час проходження військової служби, та членам їх сімей, які перебувають на їх утриманні, батькам та членам сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або пропали безвісти під час проходження військової служби, надається 50-відсоткова знижка плати за користування житлом (квартирної плати) та плати за комунальні послуги (водопостачання, газ, електрична, теплова енергія та інші послуги) в жилих будинках усіх форм власності в межах встановлених норм, передбачених законодавством.

Особам, звільненим з військової служби, які стали інвалідами під час проходження військової служби, надається 50-відсоткова знижка плати за встановлення і користування квартирним телефоном.

Пільги, передбачені абзацом першим цього пункту, надаються військовослужбовцям і членам їх сімей, які перебувають на їх утриманні, за умови, якщо розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї в розрахунку на одну особу за попередні шість місяців не перевищує величини доходу, який дає право на податкову соціальну пільгу, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Військовослужбовці, які мають вислугу на військовій службі не менше 17 років та потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд в населених пунктах, обраних ними для проживання з урахуванням встановленого порядку.

Органи місцевого самоврядування зобов'язані надавати земельні ділянки та в межах визначених законом повноважень допомогу в будівництві військовослужбовцям, батькам та членам сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або пропали безвісти під час проходження військової служби, а також звільненим з військової служби особам, які стали інвалідами під час проходження військової служби, якщо вони виявили бажання побудувати приватні жилі будинки.

Військовослужбовці, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше та потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання кредитів на індивідуальне житлове будівництво або придбання приватного жилого будинку (квартири) на строк до 20 років з погашенням загальної суми та відсоткових ставок за кредитами за рахунок коштів, призначених у державному бюджеті на утримання Збройних Сил України, Служби безпеки України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань. Зазначений кредит надається військовослужбовцю тільки один раз

протягом усього часу проходження ним військової служби.

Порядок та умови надання військовослужбовцям кредитів на індивідуальне житлове будівництво або придбання приватного жилого будинку (квартири) визначаються Кабінетом Міністрів України.

Військовослужбовці, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше, у разі звільнення з військової служби за станом здоров'я, віком, у зв'язку із скороченням штатів, а також звільнені з військової служби особи, які стали інвалідами I чи II групи, члени сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або пропали безвісти під час проходження військової служби, мають право на безплатне одержання у приватну власність жилого приміщення, яке вони займають у будинках державного житлового фонду.

Військовослужбовці, що перебувають на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, при звільненні з військової служби в запас або у відставку за віком, станом здоров'я, а також у зв'язку із скороченням штатів або проведенням інших організаційних заходів, у разі неможливості використання на військовій службі залишаються на цьому обліку у військовій частині до одержання житла з державного житлового фонду або за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення, а в разі її розформування - у військових комісаріатах і квартирно-експлуатаційних частинах районів та користуються правом позачергового одержання житла.

У разі смерті особи, звільненої з військової служби в запас або у відставку на підставах, зазначених у абзаці першому цієї частини, яка відповідно до законодавства мала право на першочергове (позачергове) одержання житла, її сім'я зберігає право на одержання житла в тому самому порядку.

Слід також сказати, що правова категорія «громадянин, який потребує поліпшення житлових умов», є категорією, яка визначена у главі 1 розділу III чинного нині Житлового кодексу Української РСР від 30 червня 1983 р. № 464-X⁴ і відповідно до нього у Правилах обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470⁵, якими регулюються житлові правовідносини із забезпечення громадян жилими приміщеннями.

Вимога щодо перебування громадянина на квартирному обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, є спеціальною вимогою – передумовою, дотримання якої (разом з іншими) уможливорює надання громадянинові державної підтримки в отриманні доступного житла, а договір оренди житла з викупом постає цивільно-правовим засобом реалізації права

⁴ Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-X // Відомості Верховної Ради . – 1983. - Додаток до № 28. - Ст. 573.

⁵ Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР. Затверджені постановою Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470 // Інтернет ресурс [Режим доступу]: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

громадянина на доступне житло.

ВИСНОВКИ З ПЕРШОГО ПИТАННЯ:

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання у користування житлові приміщення в будинках державного та комунального житлового фонду за нормою, встановленою ст. 47 ЖК, у порядку, передбаченому ЖК та іншими нормативними актами України.

Питання, пов'язані з обліком громадян, які потребують поліпшення житлових умов, із наданням їм жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду, призначених для постійного проживання, регулюються постановою Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок «Про затвердження правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов і надання їм жилих приміщень в Українській РСР» від 11 грудня 1984 р.

Порядок надання житла соціального призначення регулюється Законом України «Про житловий фонд соціального призначення». На даний час зазначені правовідносини врегульовані Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» № 682 від 23 липня 2008 р.

II. КВАРТИРНИЙ ОБЛІК, РОЗПОДІЛ І НАДАННЯ ЖИТЛА В БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Право на одержання житла у будинках державного та комунального житлового фонду мають лише громадяни, які потребують поліпшення житлових умов. Жилі приміщення надаються громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, постійно проживають у даному населеному пункті (якщо інше не встановлено законодавством), як правило, у вигляді окремої квартири на сім'ю.

Квартирний облік здійснюється згідно з Правилами обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР від 11 грудня 1984 р. № 470 (далі – Правила обліку).

Статтею 34 ЖК визначено *коло громадян, які потребують поліпшення житлових умов*. Відповідно до цієї статті таке коло громадян визначено і в Правилах обліку (п. 13), але ширше, ніж у ЖК. Згідно з Правилами обліку це такі громадяни, які:

1) забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається виконавчими комітетами обласних, Київської і Севастопольської міських разом з радами профспілок. Цей рівень періодично переглядається вказаними органами (так, у м. Дніпропетровськ цей рівень 6,7 квадратних метрів на одного члена сім'ї) ;

2) проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам. Перелік випадків, коли жилі будинки (жилі приміщення)

вважаються такими, що не відповідають санітарним і технічним вимогам, визначається відповідними міністерствами і відомствами (Мінбуд України, МОЗ України)⁶;

3) хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї. Перелік зазначених захворювань затверджується МОЗ України за погодженням з республіканською радою професійних спілок. Порядок видачі медичних висновків зазначеним хворим встановлюється МОЗ України;

4) проживають за договором піднайму жилого приміщення в будинках державного або комунального житлового фонду чи за договором найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів;

5) проживають не менше 5 років за договором найму (оренди) в будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності;

6) проживають у гуртожитках;

7) проживають в одній кімнаті по дві і більше сім'ї, незалежно від родинних відносин, або особи різної статі старші за 9 років, крім подружжя (в тому числі якщо займане ними жиле приміщення складається більш як з однієї кімнати).

Відповідно до п. 14 Правил обліку такими, що потребують поліпшення житлових умов, визнаються також громадяни, які проживають у комунальних чи неупорядкованих стосовно умов даного населеного пункту квартирах; особи, які належать до інвалідів війни; особи, на яких поширюється чинність Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту" (стаття 10); Герої Радянського Союзу, Герої Соціалістичної Праці, особи, нагороджені орденами Слави, Трудової Слави, "За службу Батьківщині у Збройних Силах СРСР" усіх трьох ступенів; учасники бойових дій та учасники війни; працівники, які тривалий час сумлінно пропрацювали на одному підприємстві, в установі, організації.

Наслідки штучного погіршення житлових умов

Громадяни, які штучно погіршили житлові умови шляхом обміну займаного жилого приміщення, його псування або руйнування, відчуження придатного і достатнього за розміром для проживання жилого будинку (частини будинку), не беруться на облік потребуючих поліпшення житлових умов протягом п'яти років з моменту погіршення житлових умов (ст. 35 ЖК).

Ведення квартирної обліку

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, здійснюється, як правило, за місцем проживання у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради.

Облік потребуючих поліпшення житлових умов громадян, які працюють на підприємствах, в установах, організаціях, що мають житловий фонд і ведуть

⁶ Див.: Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання. Затверджене постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 р. № 189.

житлове будівництво або беруть пайову участь у житловому будівництві, здійснюється за місцем роботи, а за їх бажанням - також і за місцем проживання. Нарівні з ними беруться на облік громадяни, які залишили роботу на цих підприємствах, в установах, організаціях у зв'язку з виходом на пенсію.

Підстави і порядок взяття громадян на квартирний облік. На квартирний облік беруться громадяни, які постійно проживають у цьому населеному пункті і потребують поліпшення житлових умов. Підстави взяття громадян на квартирний облік визначені у ст. 34 ЖК, п. 13 Правил обліку, про що вже йшлося у лекції.

Самостійне здійснення права на одержання житлового приміщення в будинках державного і комунального житлового фонду стає можливим з настанням повноліття (вісімнадцятирічного віку) громадянина. Неповнолітні, що одружилися до досягнення вісімнадцятирічного віку, а також неповнолітні особи, яким судом надано повну цивільну дієздатність, можуть здійснювати це право відповідно до закону (ст. 32 ЖК).

Крім того, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту житлових прав дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, а також осіб з їх числа» від 1 липня 2010 року № 2394-VI доповнено ст. 39 ЖК частиною другою, згідно з якою діти-сироти та діти, позбавлені батьківського піклування, які досягли 16 років, а також особи з їх числа беруться відповідними органами місцевого самоврядування на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем їх походження або проживання до влаштування в сім'ї громадян, заклади для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування. Тобто, таких дітей держава визнає як осіб, які потребують поліпшення житлових умов, і які мають право на постановлення їх на квартирний облік для забезпечення сого права на житло.

Підстави і порядок зняття громадян з квартирнього обліку. Громадяни перебувають на квартирному обліку до одержання жилого приміщення і знімаються з квартирнього обліку у випадках:

1) поліпшення житлових умов, внаслідок якого відпали підстави для надання іншого жилого приміщення;

1-1) одноразового одержання за їх бажанням від органів державної влади або органів місцевого самоврядування грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення у встановленому порядку;

2) виїзду на постійне місце проживання до іншого населеного пункту;

3) припинення трудових відносин з підприємством, установою, організацією особи, яка перебуває на обліку за місцем роботи;

4) засудження до позбавлення волі на строк понад шість місяців, заслання або вислання;

5) подання відомостей, що не відповідають дійсності, які стали підставою для взяття на облік, або неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про взяття на облік.

У разі смерті громадянина, який перебував на обліку потребуючих поліпшення житлових умов, за членами його сім'ї зберігається право

подальшого перебування на обліку. Таке ж право зберігається за членами сім'ї громадянина, який перебував на обліку у виконавчому комітеті місцевої Ради народних депутатів і був знятий з обліку з підстав, зазначених у пунктах 2 і 4 цієї статті.

Громадяни виключаються із списків осіб, які користуються правом першочергового одержання жилих приміщень, якщо вони були необгрунтовано включені до цих списків або втратили вказане право. Зняття з квартирному обліку та виключення із списків осіб, які користуються правом першочергового одержання жилих приміщень, провадиться органами, які винесли або затвердили рішення про взяття громадянина на облік (включення до вказаного списку).

Про зняття з обліку (виключення із списку) громадяни у 15-денний строк повідомляються у письмовій формі з укаванням підстав зняття з обліку (виключення із списку).

Право громадянина перебувати на квартирному обліку за місцем попередньої роботи зберігається у випадках:

- 1) виходу на пенсію;
- 2) призову на строкову військову службу або направлення на альтернативну (невійськову) службу, а також призову офіцерів із запасу на дійсну військову службу на строк до трьох років;
- 3) направлення підприємством, організацією на навчання;
- 4) якщо на тому ж підприємстві, в установі, організації працює член його сім'ї, який перебуває разом з ним на обліку. Час перебування даної сім'ї на обліку зберігається у межах часу роботи на даному підприємстві, в установі, організації цього члена сім'ї;
- 5) в інших випадках, установлених законом.

Розподіл і надання жилих приміщень. *Органи, що надають житлові приміщення.* Житлові приміщення в будинках державного та комунального житлового фонду надаються, як правило, тільки громадянам, що перебувають на квартирному обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов. Житлові приміщення громадянам надаються за місцем перебування їх на квартирному обліку, за винятком випадків надання житлових приміщень підприємствами, установами, організаціями, що не ведуть квартирному обліку, своїм працівникам, які перебувають на обліку у виконавчому органі місцевої ради за місцем проживання.

Порядок надання громадянам житлових приміщень. В ЖК як загальне правило закріплено надання громадянам житлових приміщень **в порядку черговості** (ст. 43 ЖК). Так, черговість надання жилих приміщень визначається за часом взяття на облік (включення до списків осіб, які користуються правом першочергового одержання житлових приміщень).

На практиці ці загальні положення законодавства реалізуються шляхом складання списків осіб, яким передбачається надання вільних житлових приміщень (побудованих і приміщень наймачів, що звільнилися в зв'язку з їх

виїздом) у поточному році. Такі списки складаються на основі даних обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов.

Громадянам, які перебувають на квартирному обліку, житлові приміщення надаються в порядку *загальної черги, крім осіб, що мають право першочергового або позачергового одержання житлових приміщень* (ст. 43 ЖК, 44-45 ЖУ).

Житлове приміщення надається громадянам на всіх членів сім'ї, які перебувають разом з ним на квартирному обліку.

Надання жилих приміщень у квартирі, де проживають два і більше наймачів. ЖК (ст. 54) надає право наймачу на приєднання звільненої іншим наймачем жилої площі. При цьому незольоване приміщення надається незалежно від розміру жилої площі наймачу суміжного приміщення. Якщо жила проща, що займається, і звільнена жила площа перебільшують встановлені розміри, то можливе надання наймачу тієї ізольованої кімнати лише з додержанням вимог норм жилої площі. При цьому кімната використовується на тих самих умовах, що і комунальна квартира. Укладається окремий договір найму і відкривається окремий рахунок.

За відсутності умов, передбачених ст. 54 ЖК, звільнена площа заселяється відповідно до порядку надання жилих приміщень і може бути зайнята не меншим, а більшим числом мешканців (залежно від площі).

Норма житлової площі. Житлове приміщення надається громадянам у межах норми житлової площі, за винятком випадків, передбачених законодавством України, але не менше розміру, який визначається Кабінетом Міністрів України і Федерацією професійних спілок України (ч. 1 ст. 48 ЖК).

Згідно зі ст. 47 ЖК норма житлової площі в Україні встановлюється в розмірі 13,65 кв. м на одну особу. Зміст ст. 47 ЖК знайшов своє закріплення у п. 53 Правил обліку, де передбачено, що житлове приміщення надається громадянам у межах 13, 65 кв. м житлової площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян житловою площею в даному населеному пункті. Це означає, що самостійний договір найму не може укладатися на ізольоване житлове приміщення, якщо воно за розміром менше рівня середньої забезпеченості громадян.

Стаття 49 ЖК закріплює **право громадян на додаткову житлову площу**. *Додаткова житлова площа* – це розрахунковий норматив житлової площі, на яку додатково (понад основну норму) окремі категорії громадян мають право і яка не вважається зайвою.

Вимоги, що ставляться до жилих приміщень

Жиле приміщення, що надається громадянам для проживання, має бути благоустроєним стосовно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

При наданні жилих приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя.

Не допускається також заселення квартири, збудованої для однієї сім'ї, двома і більше сім'ями або двома і більше саодиокими особами, за винятком випадку, передбаченого частиною п'ятою статті 54 цього Кодексу.

Особам похилого віку, а за висновком лікувально-профілактичного закладу також відповідним категоріям інвалідів і хворих на їх прохання жилі приміщення надаються на нижніх поверхах або в будинках з ліфтами.

ВИСНОВКИ З ДРУГОГО ПИТАННЯ:

Право на одержання житла у будинках державного та комунального житлового фонду мають лише громадяни, які потребують поліпшення житлових умов. Житлові приміщення надаються громадянам, які постійно проживають у цьому населеному пункті, у вигляді окремої квартири на сім'ю. Квартирний облік здійснюється, як правило, за місцем проживання громадян у виконавчому органі міської, селищної, сільської ради або у відповідній місцевій державній адміністрації згідно з Правилами обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР від 11 грудня 1984 р. № 470

ІІІ. ПРАВОВІ ПІДСТАВИ ДЛЯ ЗАСЕЛЕННЯ ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ У БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО І КОМУНАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Першою основною підставою для заселення жилих приміщень державного і комунального житлового фонду, поселення в гуртожитках та службових жилих приміщеннях є ордер.

Ордер – розпорядчий акт індивідуального характеру, виданий виконавчим органом місцевої ради, до компетенції якого входить видача такого документа. Ордер є правовою підставою для вселення громадянина з його сім'єю до жилого приміщення. З одного боку, він породжує адміністративно-правові відносини між виконкомом і житлово-експлуатаційною організацією, куди він здається, а з другого – цивільні правовідносини між громадянином і зазначеною організацією, яка зобов'язана укласти з ним договір найму жилого приміщення.

До наданого жилого приміщення переселяються члени сім'ї, які включені в ордер і дали письмове зобов'язання про переселення в це приміщення. В ордері зазначаються прізвище, ім'я, по батькові особи, якій він виданий, члени сім'ї, які мають право на зайняття нового жилого приміщення, жила площа, що надається, кількість кімнат, характеристика квартири (ізольована, комунальна), точна адреса із зазначенням вулиці, номера будинку та квартири. В ордері вказується підстава його видачі. Ордер підписується головою виконавчого органу відповідної місцевої ради.

Ордер дійсний протягом 30 днів. Цей термін можна вважати пресічним, який може бути продовжений тільки за наявності поважних причин. Ордер вручається громадянину, на ім'я якого він виданий, або за його дорученням

іншій особі. При одержанні ордера пред'являються документи, які посвідчують особу: паспорти або документи, що їх замінюють, членів сім'ї, включених в ордер. При вселенні громадянин здає ордер до ЖЕО, одночасно отримуючи при цьому паспорти усіх членів сім'ї з відміткою про виписку з попереднього місця проживання. До наданого жилого приміщення переселяються члени сім'ї, які включені в ордер і дали письмове зобов'язання про переселення.

Надання громадянам житла з житлового фонду соціального призначення здійснюється за рішенням відповідного органу місцевого самоврядування. Таке рішення є підставою для укладення відповідного договору найму соціального житла. Договір найму соціального житла є єдиною підставою для заселення житла із житлового фонду соціального призначення.

Договір найму жилого приміщення – це угода, оформлена в письмовій формі, за якою одна сторона – власник житла (наймодавець) – передає або зобов'язується передати другій стороні – наймачеві – житло для проживання в ньому на певний строк. Договір найму житлового приміщення укладається між органом місцевого самоврядування або уповноваженим ним органом і наймачем або уповноваженою ним особою. У договорі найму мають бути вказані особи, які проживають разом з наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом.

Наймач вправі в установленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом із ним, вселити до займаного ним жилого приміщення свою дружину, дітей, батьків. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно.

Форма типового договору найму соціального житла затверджується КМУ.

Оскільки документ на вселення породжує для громадянина, що його отримав, визначені законодавством правові наслідки, то цей документ не може бути односторонньо анульованим виконавчим органом без згоди самого громадянина. Тому тільки в судовому порядку цей документ може бути визнаний недійсним.

Ордер на жиле приміщення може бути визнаний недійсним у судовому порядку у випадках надання громадянином відомостей, що не відповідають дійсності, про потребу в поліпшенні житлових умов (неправомірні відомості про членів сім'ї, що включені в ордер, про розміри раніше займаної площі, яка послужила підставою для взяття на квартирний облік), порушенні прав інших громадян або організацій на зазначене в ордері жиле приміщення (видача ордера на жиле приміщення, право на яке зберігає інший громадянин, порушення прав наймачів на ізольоване жиле приміщення, що звільнилося у квартирі, порушення порядку заселення), неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про надання жилого приміщення встановленого порядку і вирішення питань про взяття громадян на квартирний облік і надання жилих приміщень, у тому числі з порушенням черговості й отримання житла), а також в інших випадках порушення порядку і умов надання жилих приміщень.

ВИСНОВКИ З ТРЕТЬОГО ПИТАННЯ:

Основною підставою для заселення жилих приміщень державного і комунального житлового фонду, поселення в гуртожитках та службових жилих приміщеннях є ордер. Це розпорядчий акт індивідуального характеру, виданий виконавчим органом місцевої ради, до компетенції якого входить видача такого документа. Ордер є правовою підставою для вселення громадянина з його сім'єю до жилого приміщення. Він породжує адміністративно-правові відносини між виконкомом і житлово-експлуатаційною організацією, куди він здається, а з другого – цивільні правовідносини між громадянином і зазначеною організацією, яка зобов'язана укласти з ним договір найму жилого приміщення.

Рішення про надання жилого приміщення окремим громадянам приймає виконавчий орган місцевої ради, підприємство, організація, у віданні яких знаходиться жилий будинок.

ІV. ПРАВОВІ ПІДСТАВИ КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ ФОНДУ СОЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Основним нормативно-правовим актом, що регулює підстави користування житловим фондом соціального призначення є Закон України «Про житловий фонд соціального призначення»⁷, що визначає правові, організаційні та соціальні засади державної політики щодо забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення України на отримання житла.

Житловий фонд соціального призначення – сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту

Правом взяття на соціальний квартирний облік користуються громадяни України:

а) для яких таке житло є єдиним місцем проживання або які мають право на поліпшення житлових умов відповідно до закону;

б) середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік з розрахунку на одну особу в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством.

При визначенні середньомісячного сукупного доходу враховується вартість майна, що знаходиться у власності громадянина та членів його сім'ї на момент взяття на соціальний квартирний облік.

Правом взяття на соціальний квартирний облік також користуються мешканці тимчасових притулків для дорослих, громадяни, які мають право на соціальний захист 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.

Перебування громадянина на соціальному квартирному обліку не є

⁷ Про житловий фонд соціального призначення. Закон України № 3334-ІV від 12.01.2006 р. // ВВР. – 2006. - № 19-20. - Ст.159.

підставою для відмови йому у взятті на квартирний облік або зняття з квартирної обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, чи обліку осіб, які мають право на отримання житла (пільгових кредитів на будівництво і придбання житла) за державними житловими програмами для окремих категорій громадян, визначених законодавством.

Порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку та зняття з нього затверджується Кабінетом Міністрів України (ПКМУ «Деякі питання реалізації Закону України "Про житловий фонд соціального призначення"» від 23 липня 2008 р. N 682).

Так само передбачаються категорії громадян, які мають право першочергового та позачергового отримання соціального житла.

Громадянин знімається із соціального квартирної обліку в разі:

- 1) подання за місцем обліку заяви про зняття з обліку;
- 2) втрати підстав, визначених частиною другою статті 10 цього Закону, що дають право на отримання соціального житла;
- 3) виїзду на постійне місце проживання до іншого населеного пункту;
- 4) одержання ним у встановленому порядку кредитів на будівництво чи придбання житла;
- 5) надання йому у встановленому порядку земельної ділянки для будівництва приватного житлового будинку;

б) виявлення в документах, які надавалися ним до органу, що здійснює взяття на соціальний квартирний облік, відомостей, які не відповідають дійсності, але стали підставою для прийняття на соціальний квартирний облік, а також неправомірних дій посадових осіб органу, що здійснює взяття на соціальний квартирний облік, при вирішенні питання про взяття на соціальний квартирний облік.

Відповідно до ст. 2, 3 вказаного Закону користування соціальним житлом є платним, не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі. Визначення розміру плати за користуванням соціальним житлом визначається Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло»⁸.

Відповідно до ст. 20 Закону договір найму соціального житла — це угода, оформлена в письмовій формі, за якою одна сторона — власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк.

Договір найму соціального житла укладається між органом місцевого самоврядування або уповноваженим ним органом і наймачем або уповноваженою ним особою. У договорі найму соціального житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування соціальним житлом.

Наймач соціального житла вправі в установленому порядку за письмовою

⁸ Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло. Постанова Кабінету Міністрів України № 155 від 07.02.2007 // Офіційний вісник України. - 2007. - № 10. - Ст. 362.

згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити в займане ним жиле приміщення свою дружину, своїх дітей, батьків. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно.

Орган місцевого самоврядування, який надав соціальне житло, проводить щорічний моніторинг доходів наймача та членів його сім'ї, які проживають разом з ним, за попередній рік.

Порядок проведення щорічного моніторингу доходів наймача соціального житла та членів його сім'ї, які проживають разом з ним, затверджується Кабінетом Міністрів України.

У разі якщо середньомісячний сукупний дохід наймача квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення та членів його сім'ї за попередні два роки поспіль з розрахунку на одну особу змінився і став вищий за величину опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті, передбачену пунктом "б" частини другої статті 10 Закону, та прожитковий мінімум, така зміна є підставою для розірвання договору найму соціального житла.

У разі розірвання договору найму соціального житла наймач та члени його сім'ї, які проживають разом з ним, зобов'язані протягом трьох місяців з дня розірвання такого договору добровільно звільнити надане жиле приміщення. У разі незгоди добровільно звільнити жиле приміщення наймач та члени його сім'ї можуть бути виселені за рішенням суду.

Форма типового договору найму соціального житла затверджується Кабінетом Міністрів України (додаток № 1 до Постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» № 682 від 23.07.2008 р.).

ВИСНОВКИ З ЧЕТВЕРТОГО ПИТАННЯ:

Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» визначає правові, організаційні та соціальні засади державної політики щодо забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення України на отримання житла.

Житловий фонд соціального призначення — це сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту. Під соціальним житлом необхідно розуміти житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк.

Відповідно до ст. 2, 3 вказаного Закону користування соціальним житлом є платним, не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі. Визначення розміру плати за користуванням соціальним житлом визначається Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло».

ВИСНОВОК З ТЕМИ:

Питання законодавчого регулювання реалізації права на житло, що є об'єктом державної і комунальної власності, квартирного обліку, правових підстав вселення і користування житлом є соціально значимими, які потребують належного правового регулювання в контексті оновленого житлового законодавства. Актуальним питанням залишається озробка і прийняття нового Житлового кодексу, який має чітко врегулювати відносини з користуванням житлом, що є об'єктом права державної та комунальної власності.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

1. Вивчаючи дану тему, студенти повинні навчитися:

характеризувати зміст права на соціальне, доступне житло відповідно до законодавства, квартирний облік осіб, які потребують поліпшення житлових умов; аналізувати нормативно-правові акти з метою правильного застосування норм житлового права; складати процесуальні документи.

2. Питання для самоперевірки та контролю засвоєння знань:

1. Законодавче регулювання реалізації прав громадян на житло, що є об'єктом державної чи комунальної власності.
2. Квартирний облік, розподіл і надання житлових приміщень в будинках державного та комунального житлових фондів.
3. Правові підстави заселення жилих приміщень у будинках державного і комунального житлового фонду.
4. Правові підстави користування житловими приміщеннями у будинках державного та комунального житлових фондів.
5. Правові підстави користування службовими житловими приміщеннями, гуртожитками та іншим спеціалізованим житлом.
6. Право на одержання житлового приміщення у будинках державного / комунального житлового фонду.
7. Підстави і порядок взяття громадян на квартирний облік.
8. Особи, які можуть бути включені в ордер на вселення в житло.
9. Норма жилої площі. В яких випадках ця норма має правове значення.
10. Право громадян на додаткову житлову площу та його реалізація.
11. Порядок надання службових житлових приміщень.
12. Особливості надання та користування жилою площею в гуртожитках.

Тема № 5. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ (2 години)

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Види договору найму житла. Цивільно-правова конструкція договору найму житла. Договір оренди житла з викупом.
2. Договір найму жилого приміщення в будинках державного і комунального житлового фонду
3. Договір найму соціального житла
4. Правові підстави користування службовим житлом та житловими приміщеннями у гуртожитках.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України. Прийнята на V сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості ВРУ. – 1996. - № 30. – Ст. 141.
2. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-х // ВВР. – 1983. – Додаток до № 28. – Ст. 573.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // ВВР. – 2003. - № 40-44. – Ст. 356.
4. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України № 280/97-ВР від 21 травня 1997 р. (із змінами).
5. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків. Закон України № 500-VI від 4 вересня 2008 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2008. - № 46. - Ст. 323.
6. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України від 12 січня 2006 р. № 3334-IV // ВВР. – 2006. - № 19-20. – Ст. 159.
7. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва. Закон України 25 грудня 2008 року № 800-VI // ВВР. – 2009. - № 19. - Ст. 257 (Із змінами, внесеними згідно із Законом № 2367-VI (2367-17) від 29.06.2010).
8. Деякі питання реалізації Закону України "Про житловий фонд соціального призначення". Постанова Кабінету Міністрів України від 23 липня 2008 р. N 682.
9. Питання забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов. Постанова Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2009 р. N 832.
10. Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом. Постанова Кабінету Міністрів України від від 19 березня 2008 р. № 219 // сайт Верховної Ради - zakon.rada.gov.ua.
11. Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом. Постанова Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 р. № 140 (Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 509 (509-2010-п) від 09.06.2010 р.).
12. Про затвердження Порядку оренди житла з викупом. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 р. № 274.
13. Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло. Постанова Кабінету Міністрів України від 7 лютого 2007 р. № 155.

14. Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР. Затверджені Постановою Ради Міністрів УРСР від 11 грудня 1984 р. № 470.
15. Про службові жилі приміщення. Постанова Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37.
16. Примірне положення про гуртожитки, затверджене постановою Ради Міністрів УРСР від 3 червня 1986 р. № 208.
17. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 квітня 1985 р. № 2 (Із змінами і доповненнями).
18. Галянтич М.К. Житлове право України : навч. посіб. / рец.: В. В. Луць, О. В. Скрипнюк, О. Д. Крупчан. - К. : Юрінком Інтер, 2008. - 528 с.
19. Галянтич М. Міжнародні стандарти у житловій сфері // Юридична Україна: Правовий часопис / Київський регіональний центр Академії правових наук України : Юрінком Інтер. - 2007. - № 5. - С. 51-54.
20. Галянтич М. Приватно-правове регулювання забезпечення права громадян на житло в Україні // Право України. - 2003. - № 7. - С. 70-72.
21. Галянтич М.К. Публічно-правові та приватно-правові механізми регулювання відносин у житловій сфері // Поєднання публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання господарських відносин : Матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції (19 - 20 жовтня 2007 р.). - Івано-Франківськ, 2007. - С. 17-22.
22. Галянтич М. Соціальне значення житлового законодавства // Підприємництво, господарство і право : Науково-практичний господарсько-правовий журнал. - 2007. - № 5. - С. 10-11.
23. Галянтич М. Член сім'ї як суб'єкт житлових правовідносин // Право України: Юридичний журнал. - 2007. - № 12. - С. 60-64.
24. Галянтич М.К., Дришлюк А.І., Лічман Л.Г. Коментар судової практики розгляду житлових спорів // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. - 2007. - № 5. - С. 336 с.
25. Домбругова А. Договір найму житла у приватному житловому фонді // Юридичний вісник України. - 2004. - № 13-15.
26. Калинин Я. Правовое регулирование найма жилья // Юридическая практика: Юрисконсульт. - 2006. - № 51 (469), 19 декабря. - С. 11-13.
27. Калинин Я. Форма договора найма жилья (Коллизия норм гражданского и налогового законодательства) // Юридическая практика. - 2007. - № 5 (475), 30 января. - С. 9.
28. Кам'янський А. Особливості договору наймання житлового приміщення // Податкове планування. - 2003. - № 8. - С. 31-37.
29. Касаткина Ю.О. Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве // Законодательство. - 2004. - № 4. - С. 17-28.
30. Овчаренко Е. Вселення в житлове приміщення // Юридична практика. - 2003. - № 12. - С. 10.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Метою лекції є формування знань про види найму житла згідно з житловим законодавством, права та обов'язки наймачів та наймодавців, особливості договорів найму житла.

ВСТУП

Зміни в розумінні сутності та змісту права громадян на житло, а також підходів до реалізації цього права, у свою чергу, зумовили необхідність перегляду не тільки порядку та засад надання житлових приміщень, але й самої концепції договору найму (оренди) житла, яка підлягає вдосконаленню у загальному контексті трансформацій суспільного життя.

І. ВИДИ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА. ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВА КОНСТРУКЦІЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА. ДОГОВІР ОРЕНДИ ЖИТЛА З ВИКУПОМ.

Стаття 47 Конституції України зазначає, що держава створює умови для громадян, щоб вони користувалися власним житлом, або чужим на умовах оренди. Конституція різко змінила акценти щодо шляхів забезпечення громадян житлом, що були визначені Житловим кодексом УРСР, у сторону наближення до приватноправових засад.

Основні види договору найму житла: договір найму житла (ст. 810 ЦК), оренди житла з викупом (ст. 810-1 ЦК), найму житлового приміщення (ст. 61 ЖК), найму соціального житла (ст. 20 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»).

Відповідно до ст. 759 ЦК, за **договором найму (оренди)** наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

Так, згідно з ч. 1 ст. 810 ЦК за **договором найму житла** одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (наймачеві) житло для проживання на певний строк за плату.

Підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом. До договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення цього Кодексу, якщо інше не встановлено законом.

Характеристика:

- а. *Форма* – письмова.
- б. *Предмет*.

Предметом можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому. Наймач житла у багатоквартирному житловому будинку має право користування майном, що обслуговує будинок.

3. *Сторонами* можуть бути фізичні та юридичні особи.

Якщо наймачами житла є кілька осіб, їхні обов'язки за договором найму

житла є солідарними.

Якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб.

У разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

На вимогу наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним, та за згодою наймодавця наймач у договорі найму житла може бути замінений однією з повнолітніх осіб, яка постійно проживає разом з наймачем.

У разі смерті наймача або вибуття його з житла наймачами можуть стати усі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна або кілька із цих осіб. У цьому разі договір найму житла залишається чинним на попередніх умовах.

4. Оплатний договір.

Розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла. Якщо законом встановлений максимальний розмір плати за користування житлом, плата, встановлена у договорі, не може перевищувати цього розміру.

Одностороння зміна розміру плати за користування житлом не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

Наймач вносить плату за користування житлом у строк, встановлений договором найму житла. Якщо строк внесення плати за користування житлом не встановлений договором, наймач вносить її щомісяця.

5. Строковий договір. Договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.

6. Консенсуальний або реальний договір.

Обов'язки наймача:

1. використовувати житло лише для проживання у ньому;
2. забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані;
3. має провадити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця;
4. своєчасно вносити плату за житло;
5. самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму;
6. здійснювати поточний ремонт житла, якщо інше не встановлено договором.

Права наймача:

1. користуватися житлом для проживання у ньому, у тому числі для проживання осіб, які постійно проживають разом з ним, а також тимчасових мешканців;
2. на захист від порушень права користування, у т.ч. з боку наймодавця;
3. переважне право на укладення договору найму житла на новий строк у разі спливу строку договору найму житла;
4. переважне перед іншими особами право на придбання житла у разі

продажу житла;

5. укласти договір піднайму житла за згодою наймодавця.

Види цивільно-правового договору найму є:

1. Договір короткострокового найму (укладений на строк до одного року).

2. Договір оренди житла з викупом.

За **договором оренди житла з викупом** одна сторона - підприємство-орендодавець передає другій стороні - фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря.

Підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу.

Оренда житла з викупом є особливим видом найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі - вигодонабувачу.

Істотними умовами договору оренди житла з викупом є:

1) найменування сторін;

2) характеристики житла, щодо якого встановлюються відносини оренди з викупом;

3) строк, на який укладається договір;

4) розміри, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду;

5) умови дострокового розірвання договору;

6) порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання або припинення договору;

7) права та зобов'язання сторін;

8) відповідальність сторін;

9) інші умови, визначені законом.

Договір оренди житла з викупом є документом, що свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця до особи-орендаря з відкладальними обставинами, визначеними законом

Договір оренди житла з викупом підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню

Орендні платежі за договором оренди житла з викупом - періодичні платежі, які особа-орендар сплачує підприємству-орендодавцю відповідно до умов договору оренди житла з викупом протягом усього строку дії договору. Орендні платежі включають платежі на викуп обраного особою-орендарем житла, винагороду (дохід) орендодавця. Особа-орендар також зобов'язана компенсувати підприємству-орендодавцю витрати, визначені законом.

Орендар має право дострокового погашення орендної плати.

Дострокове розірвання договору оренди житла з викупом до моменту набуття орендодавцем права на житло здійснюється у порядку, визначеному законом. Договір оренди житла з викупом може бути розірвано у випадках,

визначених законом.

ВИСНОВКИ З ПЕРШОГО ПИТАННЯ:

Таким чином, ми розглянули загальну цивільно-правову конструкцію договору найму (оренди) житла. За договором найму житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (наймачеві) житло для проживання на певний строк за плату.

II. ДОГОВІР НАЙМУ ЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ В БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО І КОМУНАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Договір найму житлового приміщення – це договір, метою якого є задоволення потреб громадян у житлі (некомерційний); оплатний договір, який не здійснюється з метою отримання прибутку (доходу), укладається на невизначений строк, тобто житло надається у безстрокове користування і діє до смерті або зміни наймача.

Договір найму житлового приміщення можна визначити як правочин, за яким наймодавець надає в користування наймачу і членам його сім'ї придатне для постійного проживання жилає приміщення у державному та комунальному житловому фонді, як правило, у вигляді окремої квартири, у межах норми жилої площі або зберігає за наймачем право проживання за договором найму в жиллому приміщенні незалежно від його площі, а наймач зобов'язується використовувати це жилає приміщення за призначенням, своєчасно вносити плату за користування ним і за комунальні послуги.

Договір найму житлового приміщення є *іменним, консенсуальним, двостороннім, оплатним договором*.

ДНЖП укладається в письмовій **формі** на підставі **ордера** на жилає приміщення **між** наймодавцем – житлово-експлуатаційною організацією (а в разі її відсутності – відповідним підприємством, установою, організацією) і наймачем - громадянином, на ім'я якого видано ордер.

Умови ДНЖП, що обмежують права наймача та членів його сім'ї порівняно з умовами, передбаченими законодавством, є **недійсними**.

До відносин, що впливають з ДНЖП, у відповідних випадках застосовуються також правила **цивільного законодавства**

Предмет – окрема квартира або інше ізольоване жилає приміщення, що складається з однієї чи кількох кімнат, а також одноквартирний жилий будинок. Не можуть бути самостійним предметом договору найму: жилає приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше від встановленого для надання одній особі (частина перша статті 48), частина кімнати або кімната, зв'язана з іншою кімнатою спільним входом, а також підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо).

ВИСНОВКИ З ДРУГОГО ПИТАННЯ:

Таким чином, договір найму жилого приміщення в будинках державного і комунального житлового фонду є специфічним різновидом договору найму

житла, що поєднує цивільно-правові та житлово-правові аспекти, характеризується сполученням приватно-правових і публічно-правових засад правового регулювання. Його особливостями є сторони, предмет, зміст, підстави укладення. Договір є оплатним, двостороннім, безстроковим.

III. ДОГОВІР НАЙМУ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА

Договір найму соціального житла – угода, оформлена в письмовій формі, за якою одна сторона - власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк.

Сторони:

наймодавець – ОМС або уповноваженим ним органом;

наймач або уповноважена ним особою.

Підстава укладання – рішення відповідного ОМС про надання громадянину житла з житлового фонду соціального призначення.

Предметом – квартира або садибний (одноквартирний) жилий будинок чи жиле приміщення в соціальному гуртожитку, а також перелік житлово-комунальних послуг, які надаватимуться наймачу відповідно до договору найму соціального житла. Предметом не можуть бути допоміжні приміщення в багатоквартирному жиллому будинку.

Наймодавець жилого приміщення за договором найму соціального житла має право вимагати від наймача:

1) своєчасного внесення плати за житло і надані житлово-комунальні послуги;

2) дотримання вимог правил експлуатації жилих приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних і протипожежних правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

3) своєчасно вживати заходів щодо усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням житлово-комунальних послуг, що виникли з вини споживача;

4) доступу у приміщення, будинки і споруди в порядку, визначеному законом і договором, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів тощо.

Наймодавець жилого приміщення за договором найму соціального житла, якщо інше не передбачено договором з власником цього житла, зобов'язаний:

1) надати наймачу незаселене жиле приміщення, крім жилих кімнат у соціальних гуртожитках, передбачених для проживання двох і більше осіб;

2) забезпечувати своєчасне та належної якості надання житлово-комунальних послуг згідно із законодавством та умовами договору;

3) здійснювати технічне обслуговування та поточний ремонт будинку і внутрішньобудинкових інженерних мереж, вживати заходів щодо ліквідації

аварійних ситуацій, усунення порушень якості послуг у терміни, встановлені договором та/або законодавством;

4) здійснювати згідно із законодавством та умовами договору капітальний ремонт будинку, що належить до житлового фонду соціального призначення, або у разі наявності в багатоквартирному жилому будинку жилих приміщень, що належать до житлових фондів різного призначення, - здійснювати регулярні внески на капітальний ремонт такого будинку;

5) сплачувати споживачу житлово-комунальних послуг відшкодування у розмірі, визначеному договором або законодавством, за перевищення нормативних термінів проведення аварійно-відновлювальних робіт;

6) вести облік і вживати заходів для задоволення вимог (претензій) споживачів житлово-комунальних послуг у зв'язку з порушенням режиму надання житлово-комунальних послуг, зміною їх споживчих властивостей та перевищенням термінів проведення аварійно-відновлювальних робіт;

7) надавати у встановленому порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру тарифів, норми споживання, режим надання житлово-комунальних послуг, їх споживчі властивості тощо;

8) своєчасно проводити підготовку жилого будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період;

9) брати участь у належному утриманні та ремонті спільного майна багатоквартирного жилого будинку, в якому перебуває передане в найм жиле приміщення;

10) здійснювати пристосування жилих будинків до потреб інвалідів та дітей-інвалідів, які мешкають у них, шляхом обладнання спеціальними засобами і пристосуваннями під'їздів, сходових клітин та житла, займаного інвалідами чи сім'ями, в яких є інваліди та/або діти-інваліди.

Наймач жилого приміщення за договором найму соціального житла має право у встановленому порядку:

1) здійснювати, за письмовою згодою повнолітніх членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, обмін займаної квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення з іншим наймачем квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення за згодою власників цього житла;

2) вимагати від наймодавця належного утримання і своєчасного проведення капітального ремонту жилого приміщення, участі в утриманні та ремонті місць загального користування багатоквартирного жилого будинку, надання комунальних послуг, а також обладнання спеціальними засобами і пристосуваннями під'їздів, сходових клітин та жилого приміщення, якщо йому або члену його сім'ї, який проживає разом з ним, встановлено інвалідність;

3) одержувати вчасно та відповідної якості житлово-комунальні послуги в обсягах, визначених договором;

4) одержувати у встановленому порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного

платежу, структуру тарифу, норми споживання, режим надання послуг, їх споживчі властивості тощо;

5) на відшкодування збитків, завданих його майну та/або приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання житлово-комунальних послуг;

6) на усунення протягом строку, встановленого договором або законодавством, виявлених недоліків у наданні житлово-комунальних послуг;

7) на зменшення розміру плати за надані житлово-комунальні послуги в разі зменшення їх кількості або погіршення їх якості в порядку, визначеному договором або законодавством;

8) отримувати субсидії на житлово-комунальні послуги, користуватися пільгами з оплати житлово-комунальних послуг відповідно до законодавства;

9) на несплату вартості житлово-комунальних послуг за період тимчасової відсутності споживача та/або членів його сім'ї в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері житлово-комунального господарства;

10) отримувати від виконавця житлово-комунальних послуг відшкодування у розмірі, визначеному договором або законодавством, за перевищення нормативних термінів на проведення аварійно-відновлювальних робіт;

11) на перевірку кількості та якості житлово-комунальних послуг.

Наймач жилого приміщення за договором найму соціального житла має й інші права, визначені законодавством.

2. Наймач соціального житла зобов'язаний:

1) використовувати жиле приміщення за призначенням;

2) забезпечувати належне утримання жилого приміщення, не допускати безгосподарного поводження з ним;

3) підтримувати належний стан жилого приміщення, своєчасно вживати заходів щодо усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням житлово-комунальних послуг, що виникли з його вини;

4) здійснювати поточний ремонт жилого приміщення, якщо інше не встановлено договором найму соціального житла;

5) не допускати руйнувань та зміни конструкцій жилого будинку (жилого приміщення), а також проведення робіт з перепланування соціального житла та переобладнання інженерних систем;

6) за власний рахунок ремонтувати та замінювати санітарно-технічні прилади і пристрої, обладнання, що вийшли з ладу з його вини;

7) своєчасно вносити плату за житлово-комунальні послуги та користування жилим приміщенням у строки, встановлені договором або законодавством;

8) інформувати наймодавця у встановлений договором термін про зміну підстав, що дають право на одержання соціального житла за договором найму;

9) дотримувати прав та інтересів сусідів;

10) додержуватися правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій.

Договір найму соціального житла діє до моменту виникнення обставин, за яких наймач соціального житла втрачає право на користування таким житлом.

У договорі найму соціального житла обов'язково зазначається вичерпний перелік підстав для припинення дії такого договору, визначених цим Законом.

ВИСНОВКИ З ТРЕТЬОГО ПИТАННЯ:

Таким чином, договір найму соціального житла є специфічним різновидом договору найму житла, що поєднує цивільно-правові та житлово-правові аспекти, характеризується сполученням приватно-правових і публічно-правових засад правового регулювання.

Специфікою цього договору є: його сторони, предмет, підстава укладання, зміст. Договір є строковим, оплатним, двостороннім, консенсуальним або реальним. Специфічними є умова набрання і втрати права на користування соціальним житлом – певний рівень малозабезпеченості користувачів. Слід окремо звернути увагу на відсутність можливості приватизації соціального житла.

IV. ПРАВОВІ ПІДСТАВИ КОРИСТУВАННЯ СЛУЖБОВИМ ЖИТЛОМ ТА ЖИТЛОВИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ У ГУРТОЖИТКАХ

Право користування службовим житлом виникає із договору.

Діюче законодавство не містить чіткого поняття договору найму службового приміщення, але встановлює особливий порядок його укладення, дії та припинення.

Як вказує стаття 118 ЖК України, договір має такі характерні особливості:

1. Метою договору є створення певним категоріям робітників нормальних житлових умов для належного виконання ними своїх службових обов'язків, а також закріпленню кадрів у певній сфері діяльності.

2. Об'єктом може бути тільки житло, призначене для заселення громадянами, які у зв'язку із характером їх трудової діяльності повинні проживати за місцем роботи або поряд з ним. Службові житлові помешкання можуть знаходитись не тільки в службовій будівлі чи на території організації, але і поряд з місцем роботи громадянина.

Не всяке житло може бути службовим, а тільки те, по відношенню до якого відповідний орган прийняв рішення про включення його до числа такого. Це можуть бути будинки, квартири, що належать до державного, громадського фондів та фонду ЖБК. Рішення повинно бути прийняте до вселення наймача. При відсутності такого рішення житло не може вважатися службовим.

До службових може бути віднесено тільки вільне жилає помешкання. Для цього виділяють, як правило, окремі квартири, розташовані на першому поверсі. Однак це не виключає можливості віднесення до службових окремих кімнат у спільній квартирі (будинку). Не може бути службовим житлом

суміжна кімната, частина кімнати, а також підсобні приміщення.

3. Наймачами службових житлових помешкань можуть бути тільки категорії працівників, які постійно проживають та прописані у населеному пункті за місцем розташування відповідної організації та особливості трудової діяльності яких вимагають, щоб вони жили за місцем роботи (наприклад, дільничний) чи в службовому приміщенні (наприклад, при організації сімейного дитячого будинку особам, призначеним батьками-вихователями, для спільного проживання з переданими їм на виховання дітьми). В деяких випадках, як виняток, службове приміщення може бути надане працівнику, що проживає в іншому населеному пункті.

Чинне законодавство наводить перелік таких категорій працівників. Відповідно до ПЕРЕЛІКУ категорій працівників, яким можуть бути надані службові жилі приміщення (затверджений постановою Ради Міністрів УРСР «Про службові жилі приміщення» від 4 лютого 1988 р. № 37) до нього увійшли: працівники житлово-комунального господарства; працівники, які безпосередньо зайняті на експлуатації та ремонті об'єктів енергетики; працівники залізниць, робота яких безпосередньо пов'язана з рухом поїздів; службові особи митних органів; службові особи органів державної податкової служби та ін.

Вказані особи отримують службове житло незалежно від того, знаходяться вони на квартирному обліку чи ні, без урахування черговості і пільг.

4. Для укладення договору найму службового житлового приміщення працівник організації подає заяву адміністрації підприємства, установи, організації. До заяви додається довідка з місця проживання про склад сім'ї та прописку. Члени сім'ї заявника, які бажають оселитися в службове жиле приміщення, дають письмову згоду на проживання в зазначеному приміщенні.

Службові жилі приміщення можуть бути надані за рішенням адміністрації юридичній особі, у веденні якої ці приміщення знаходяться, затвердженим виконкомом місцевої ради, на території якої знаходиться відповідне підприємство, установа, організація. У рішенні зазначається, яку саме займає посаду або виконує роботу особа, яка повинна вселитися у службове жиле приміщення, склад її сім'ї, розмір приміщення, що надається, кількість кімнат у ньому та адреса. Адміністрація підприємства, установи, організації роз'яснює працівникові особливості договору найму зазначеного приміщення.

Чинним законодавством України передбачено, що громадяни, вказані в рішенні про надання службового жилого приміщення, дають письмове зобов'язання про звільнення займаного жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду чи в будинку житлово-будівельного кооперативу (за винятком тих, кому жилі приміщення належать на праві приватної власності).

На підставі рішення про надання службового жилого приміщення виконком видає громадянину спеціальний ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане службове жиле приміщення і діє протягом 30 днів. При

вселенні в надане службове жиле приміщення громадянин повинен здати ордер у житлово-експлуатаційну організацію, а за її відсутності - відповідному підприємству, установі, організації. Він зберігається як документ суворої звітності.

На підставі спеціального ордера між наймодавцем (житлово-експлуатаційною організацією, а в разі її відсутності - відповідним підприємством, установою, організацією) і наймачем-громадянином, на ім'я якого виданий ордер, укладається, на весь час роботи, договір найму службового жилого приміщення.

Правове регулювання договору найму житла у гуртожитках. Чинне законодавство не містить в собі поняття гуртожитку, тому це питання постає перед теорією права. Під гуртожитком необхідно розуміти спеціалізоване житлове помешкання, що зареєстроване в якості гуртожитку виконкомом, призначене для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання.

Відповідно до ст. 127 ЖК України та п. 3 Примірного положення про гуртожитки, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 3 червня 1986 р. № 2082, для цього надаються спеціально збудовані або переобладнані житлові будинки, тобто мають бути забезпечені необхідні умови для проживання, занять, відпочинку і проведення виховної роботи серед мешканців. Не допускається розміщення гуртожитків у підвалах і цокольних поверхах, а також використання під гуртожитки приміщень у жилих будинках, призначених для постійного проживання громадян. Останнє правило встановлене для того, щоб не ущемлювати житлових інтересів громадян, що мешкають у житловому будинку відповідно до договору найму, не створювати їм додаткові незручності при проживанні в будинку. Для посилення гарантій прав громадян, що мешкають у гуртожитку, встановлено, що неприпустимо надавати під гуртожиток частину житлового будинку, наприклад, одну секцію або один поверх багатоповерхового будинку.

ВИСНОВКИ З ЧЕТВЕРТОГО ПИТАННЯ:

Наймачами службових житлових помешкань можуть бути тільки категорії працівників, які постійно проживають у населеному пункті за місцем розташування відповідної організації та особливості трудової діяльності яких вимагають, щоб вони жили в службовому приміщенні (наприклад, при організації сімейного дитячого будинку особам, призначеним батьками-вихователями, для спільного проживання з переданими їм на виховання дітьми).

До користування службовими жилими приміщеннями не застосовуються правила Житлового кодексу Української РСР: про бронювання жилого приміщення (статті 73-76); про обмін жилого приміщення (статті 79-83, 85), в тому числі з наймачем іншого службового жилого приміщення; про піднайом жилого приміщення (статті 91-97); про зміну договору найму жилого приміщення (статті 103-106). Службові житлові помешкання не підлягають поділу. При проведенні капітального ремонту з

відселенням наймачеві та членам його сім'ї надається інше службове жиле приміщення.

ВИСНОВОК З ТЕМИ:

Користування житлом не власником в цілому забезпечується нормами, що визначають договір найму (Конституція України, Житловий кодекс УРСР, Цивільний кодекс України, Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» та ін.). Загальна сутність його не змінюється від того, чи є цей договір некомерційного, соціального чи комерційного найму, головна мета якого – надання житла в користування.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ:

1. Вивчаючи дану тему, студенти повинні навчитися:

характеризувати види найму житла відповідно до законодавства, особливості договорів найму житла, складати проекти договорів найму житла.

2. Питання для самоперевірки та контролю засвоєння знань:

1. Договір найму житла: загальні положення та особливості.
2. Договір найму житлового приміщення у будинках державного та комунального житлового фонду: правова природа, особливості.
3. Право наймача на збереження житлового приміщення.
4. Право наймача на бронювання жилого приміщення.
5. Особи, які є тимчасовими мешканцями, їх права.
6. Правові підстави найму соціального житла. Правова характеристика договору найму соціального житла.
7. договір найму житла у будинках (квартирах) приватного житлового фонду.
8. Договір оренди житла з викупом.
9. Права та обов'язки сторін за договором найму житла.
10. Зміна та припинення договору найму житла.
11. Правові підстави користування службовим житлом та житловими приміщеннями у гуртожитках.

Тема № 6. ВИНИКНЕННЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИЛІ ПРИМІЩЕННЯ В БУДИНКАХ (КВАРТИРАХ) ПРИВАТНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

(2 години)

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Право власності на житло: загальна характеристика.

2. Підстави виникнення і припинення права приватної власності на житло.
3. Приватизація державного житлового фонду

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України. Прийнята на V сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості ВРУ. – 1996. - № 30. – Ст. 141.
2. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-х // ВВР. – 1983. – Додаток до № 28. – Ст. 573.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // ВВР. – 2003. - № 40-44. – Ст. 356.
4. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. № 2947-III // ВВР. – 2002. - № 21-22. – Ст. 135 (із змінами).
5. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // ВВР. – 2002. - № 3-4. – Ст. 27.
6. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні. Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1382-IV // ВВР. – 2004. - № 15. – Ст. 232.
7. Про приватизацію державного житлового фонду. Закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-XII // ВВР. – 1992. - № 36. – Ст. 524.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV // ВВР. – 2004. - № 51. – Ст. 553.
9. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва. Закон України 25 грудня 2008 року № 800-VI // ВВР. – 2009. - № 19. - Ст. 257 (Із змінами, внесеними згідно із Законом № 2367-VI (2367-17) від 29.06.2010).
10. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 квітня 1985 р. № 2 (Із змінами і доповненнями).
11. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок (назву змінено згідно з постановою Пленуму Верховного Суду від 25.05.98 р. № 15). Постанова Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7 (Із змінами і доповненнями).
12. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 22 грудня 1995 р. № 20 (Із змінами).
13. Аврамова О. Конституційне право на житло // Підприємництво, господарство і право. - 2003. - № 12. – С. 75-77.
14. Аврамова О. Конфіскація і реквізиція з точки зору житлового права // Право України. – 2003. - № 5. – С. 103-107.
15. Галянтич М. Виникнення та зміст права приватної власності на житло відповідно до новітнього законодавства України // Юридична Україна. – 2003. - № 7. – С. 12-23.

16. Галянтич М.К. Житлове право України : навч. посіб. / рец.: В. В. Луць, О. В. Скрипнюк, О. Д. Крупчан. - К. : Юрінком Інтер, 2008. - 528 с.
17. Галянтич М. Поняття "житла" як особливого майнового об'єкта // Підприємництво, господарство і право: Науково-практичний господарсько-правовий журнал. - 2007. - № 7. - С. 31-33.
18. Галянтич М. Член сім'ї як суб'єкт житлових правовідносин // Право України: Юридичний журнал. - 2007. - № 12. - С. 60-64.
19. Галянтич М.К., Дришлюк А.І., Лічман Л.Г. Коментар судової практики розгляду житлових спорів // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – 2007. - № 5. – 336 с.
20. Галянтич М., Комаровська-Чуркіна Ю. Спільна власність подружжя на житло за нормами Сімейного та Цивільного кодексів України // Юридична Україна. – 2004. - № 5. – С. 31-35.
21. Дришлюк А.І. Визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва (постановка проблеми) // Південноукраїнський правничий часопис. - Одеса, 2008. - №1. - С. 65-69.
22. Клименко, Світлана. Поняття та правовий режим житла як об'єкта права власності фізичної особи / С. Клименко // Підприємництво, господарство і право / ТОВ "Друкарня Бізнесполіграф". - 2009. - № 12. - С. 105-108.
23. Кучеренко І.М. Спільне майно співвласників багатоквартирного будинку / І.М.Кучеренко // Держава і право : Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки / Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України : Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. - 2007. - Вип. 36. - С. 371-377.
24. Левик А., Яворська О. Межі здійснення права приватної власності на житло: проблеми і перспективи // Право України. – 2001. - № 9. – С. 69-70.
25. Міщенко І. Окремі законодавчо-правові аспекти обмеження права розпорядження житлом // Підприємництво, господарство і право. - 2008. - № 9. - С. 83-87.
26. М'ягченко М. Право власності в багатоквартирному будинку // Право України. – 1997. - № 3. – С. 69-70.
27. О проблемах права собственности на жилье: что необходимо сделать для получения жилья максимально возможной площади в соответствии с нормами жилищного законодательства // Юридическая практика. – 2004. - № 33. – С. 14-15.
28. Фурса Е. Проблемы собственников жилых помещений // Юридическая практика. – 2004. - № 1-2. – 13 янв. – С. 1, 21-22.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Метою лекції є формування знань про особливості набуття права власності на житло, правочини, предметом яких є житло, права та обов'язки власників житла та членів їх сімей, формування навичок складання проектів договорів, предметом яких є житло.

ВСТУП

Значні зміни відбулися в економіці держави з початку 1990-х років, що позначилося на житлових відносинах. Розвиток ринкової економіки привів до масової приватизації житла. Відповідно до ст. 47 Конституції України тепер держава створює умови, за яких кожен громадянин має змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Розвиток ринкової економіки зумовив широке застосування цивільно-правових договорів у сфері житлових відносин, розширивши тим самим коло підстав набуття житла у власність.

I. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО: ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Ці права власник здійснює на свій розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Наприклад. Власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва. Власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, - за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку (383 ЦК).

Власність зобов'язує.

При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний дотримуватися моральних засад суспільства.

Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.

Власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом.

Суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи.

Житло є особливим об'єктом права (приватної) власності.

У приватній власності може перебувати практично будь-який різновид житла, крім винятків встановлених законом.

Наприклад, гуртожитки, які було включено до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), передаються у власність територіальних громад відповідно до державної програми передачі

гуртожитків у власність територіальних громад за умови попередньої повної компенсації вартості гуртожитку або безоплатно, за умови згоди на це власника гуртожитку. (4/1/3, 3/14 ЗУ «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»).

Об'єктом права приватної власності на житло є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Право власності на житло часто пов'язане із іншими майновими правами.

Наприклад. Садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом (381 ЦК). Власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку (2/382 ЦК).

До особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача) (377 ЦК).

Право власності на житло може супроводжуватися існуванням у інших осіб окремих речових прав на нього.

Наприклад,

Члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону.

Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником.

Член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом (405 ЦК).

Договором довічного утримання може бути передбачено право пожиттєвого користування відчужувачем частиною будинку (квартири), який ним переданий набувачеві за цим договором (750 ЦК).

На житло можуть виникати і неспецифічні майнові права не власників (право застави та іпотеки, право володіння, право користування, в т.ч. орендного, право користування за заповідальним відказом).

Право власності (а також інші речові права на житло) пов'язані також і з особистими немайновими правами особи.

Стаття 311. Право на недоторканність житла

1. Житло фізичної особи є недоторканим.
2. Проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в ньому огляду чи обшуку може відбутися лише за вмотивованим рішенням суду.

3. У невідкладних випадках, пов'язаних із рятуванням життя людей та майна або з безпосереднім переслідуванням осіб, які підозрюються у вчиненні злочину, законом може бути встановлено інший порядок проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в них огляду та обшуку.

4. Фізична особа не може бути виселена або іншим чином примусово позбавлена житла, крім випадків, встановлених законом.

Житло як об'єкт права власності, особливий вид речі (майна), має такі ознаки:

1) нерухома річ;

2) право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації (див. ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»);

3) може бути подільною або неподільною річчю (183 ЦК);

Подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення.

Неподільною є річ, яку не можна поділити без втрати її цільового призначення.

Щодо питання поділу будівель, квартир слід звернутись до судової практики, а саме до п. 7-10 Постанови пленуму Верховного Суду України № 7 від 04.10.1991 р. «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок», який встановлює, що поділ будинку в натурі може мати місце лише при технічній можливості такого поділу, відповідно до висновку технічної експертизи щодо можливих варіантів поділу будинку в натурі.

Що ж до технічних (фізичних) критеріїв можливості такого поділу, то відповідно до п. 14 Постанови пленуму Верховного Суду України від 22 грудня 1995 р. № 20 «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» квартира, яка є спільною сумісною чи спільною частковою власністю, на вимогу учасника (учасників) цієї власності підлягає поділу в натурі, якщо можливо виділити сторонам ізольовані жилі та інші приміщення із самостійними виходами, які можуть використовуватись як окремі квартири або які можна переобладнати в такі квартири.

4) індивідуально визначеною річчю;

5) неспоживною річчю;

6) складною річчю;

Якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ). Правочин, вчинений щодо складної речі, поширюється на всі її складові частини, якщо інше не встановлено договором (188 ЦК).

Наприклад, різні господарські будівлі (літні кухні, сараї тощо) є підсобними будівлями і складають з будинком одне ціле. Тому при відчуженні жилого будинку вони переходять до нового власника разом з будинком, якщо при укладенні договору про відчуження не було обумовлено їх знесення або перенос попереднім власником (п. 8 ППВСУ від 04.10.1991 № 7).

Особливості житла як особливого виду майна, а головне її нерухомий характер та суспільна важливість як складової житлового фонду породжують особливості права власності на житло та його реалізації.

Насамперед це виявляється в:

особливостях підстав і порядку виникнення і припинення права власності на житло;

ускладненості форми правочинів щодо житла;

існуванням поіменованих договорів, об'єктом яких є лише або переважно житло (договір оренди житла, договір оренди житла з викупом, договір довічного утримання);

існуванням диференційованого правового регулювання договірних відносин певного виду, якщо вони стосуються житла (н., для договору купівлі-продажу житла, застави житла (іпотеки) тощо).

ВИСНОВКИ З ПЕРШОГО ПИТАННЯ:

Власник житла здійснює права володіння, користування, розпорядження жилим приміщенням, що належить йому на праві власності відповідно до його призначення. ЦК України передбачає можливість утримання житла як фізичною, так і юридичною особою за умови його цільового використання.

Власник квартири у багатоквартирному будинку несе тягар утримання загального майна будинку як співвласник. Власник кімнати в комунальній квартирі зобов'язаний утримувати загальне майно в комунальній квартирі.

Члени сім'ї власника житла мають право користування конкретним жилим приміщенням нарівні з власником, якщо інше не було встановлено договором між членами сім'ї і власником.

II. ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ І ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО

Особливістю виникнення права приватної власності на житло є обмеженість підстав набуття такого права.

Право приватної власності на житло не може виникнути на таких підставах, як:

привласнення загальнодоступних дарів природи;

набуття права власності на безхазяйну річ (ПВ на безхазяйну нерухомість набувають територіальні громади);

набуття права власності на рухому річ, від якої власник відмовився (за цією підставою набуваються у приватну власність лише рухомі речі);

набуття права власності на знахідку (за цією підставою набуваються у приватну власність лише рухомі речі);

інші підстави набуття права власності, які передбачають право власності на специфічний об'єкт (н., набуття права власності на скарб).

Окремі підстави виникнення права приватної власності мають щодо житла свої особливості:

1. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону

підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (331 ЦК).

2. Момент набуття права власності на житло за договором віднесений на момент реєстрації права власності (4/334 ЦК).

3. Набуття права приватної власності на житло в порядку приватизації має диференційоване правове регулювання (ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-ХІІ).

Підставами припинення права власності (346 ЦК) є:

1) відчуження власником свого майна;

Доволі типова підстава для припинення права власності на житло. Особливість реалізації цієї підстави полягає в особливому правовому регулюванні зобов'язань щодо житла.

2) відмови власника від права власності;

Реалізація цієї підстави ускладнена тим, що у разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру.

Слід зазначити, що житло, від якого власник відмовився, переходить у власність ТГ.

3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі;

Нетипова для права приватної власності на житло підстава, оскільки чинне законодавство не містить обмежень щодо перебування жмила чи окремих його видів у приватній власності.

Винятком є хіба що описана вище ситуація із гуртожитками, однак ЗУ «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» не містить заборони належності гуртожитків до приватної власності, а передбачає лише поступове передання їх до комунальної власності за умови компенсації.

4) знищення майна;

У разі знищення майна, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на це майно припиняється з моменту внесення за заявою власника змін до державного реєстру (2/349 ЦК).

5) викупу пам'яток культурної спадщини;

Стаття 352. Викуп пам'ятки культурної спадщини

1. Якщо в результаті дій або бездіяльності власника пам'ятки культурної спадщини їй загрожує пошкодження або знищення, відповідний орган охорони культурної спадщини робить власнику пам'ятки відповідне попередження.

2. Якщо власник пам'ятки культурної спадщини не вживе заходів щодо її збереження, зокрема у зв'язку з неможливістю створення необхідних для цього умов, суд за позовом відповідного органу охорони культурної спадщини може постановити рішення про її викуп.

3. У разі невідкладної необхідності забезпечення умов для збереження пам'ятки культурної спадщини позов про її викуп може бути пред'явлено без попередження.

4. Викуплена пам'ятка культурної спадщини переходить у власність держави.

5. Викупна ціна пам'ятки культурної спадщини визначається за згодою сторін, а в разі спору - судом.

б) примусового відчуження земельних ділянок приватної власності,

інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;

350-351 ЦК

ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 04.08.2013, підстава 402-18

8) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника;

9) реквізиції;

10) конфіскації;

11) припинення юридичної особи чи смерті власника.

ВИСНОВКИ З ДРУГОГО ПИТАННЯ:

Таким чином, розгляд загальних і спеціальних підстав припинення права власності дозволяє визначити ті способи, якими здатне припинятися право власності на житло, у тому числі специфічні способи, як притаманні лише нерухомому майну і житлу зокрема. Слід відзначити, що право приватної власності на житло є недоторканим, крім випадків, передбачених законом, і може припинятися лише на підставах та в порядку, що визначені законом.

ІІІ. ПРИВАТИЗАЦІЯ ДЕРЖАВНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Фізична або юридична особа може набути право власності у разі приватизації державного майна та майна, що є в комунальній власності. Приватизація здійснюється у порядку, встановленому законом (345 ЦК).

ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-ХІІ

Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян» від 16.12.2009 № 396

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 і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України (1 ЗУ).

До **об'єктів приватизації** належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, житлові приміщення у гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції), кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів (далі - квартири (будинки), які використовуються громадянами на умовах найму (2 ЗУ).

Зак-во передбачає і перелік об'єктів, які не м.б. об'єктами – соціальне житло та ін.

Способи приватизації

1) безоплатна передача громадянам квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;

2) продаж надлишків загальної площі квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках громадянам України, що мешкають в них або перебувають в черзі потребуючих поліпшення житлових умов.

Оплата вартості надлишкової загальної площі приватизованого житла може провадитись громадянами у розстрочку на 10 років за умови внесення первинного внеску в розмірі не менше 10 відсотків суми, що підлягає виплаті. При цьому громадянин дає органу приватизації письмове зобов'язання про погашення суми вартості, що залишається несплаченою.

Передбачена і безоплатна передача квартир (будинків) незалежно від розміру їх загальної площі (б ЗУ):

однокімнатні квартири;

квартири пільгових категорій громадян (див статтю).

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.

Передача квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках здійснюється в спільну сумісну або часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у цій квартирі (будинку), житловому приміщенні у гуртожитку, в тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням уповноваженого власника квартири (будинку), житлового приміщення у гуртожитку.

Передача квартир (будинків) у власність громадян здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина.

Громадянином до органу приватизації подаються: оформлена заява на приватизацію квартири (будинку), жилого приміщення у гуртожитку, кімнати у комунальній квартирі; довідка про склад сім'ї та займані приміщення; копія ордера про надання жилої площі (копія договору найму жилої площі у гуртожитку); документ, що підтверджує невикористання ним житлових чеків для приватизації державного житлового фонду; копія документа, що підтверджує право на пільгові умови приватизації; заява - згода тимчасово відсутніх членів сім'ї наймача на приватизацію квартири (будинку), жилих приміщень у гуртожитку, кімнат у комунальній квартирі.

Видається свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дублікат.

Свідоцтво підтверджує виникнення права власності. Право власності підлягає ДР.

ВИСНОВКИ З ТРЕТЬОГО ПИТАННЯ:

Таким чином, нами розглянута приватизація як специфічна підстава набуття права приватної власності на житло. Необхідно наголосити на специфічному, відмінному від того, що існує для приватизації інших видів майна, правовому регулюванні приватизації житла; на специфічних суб'єктах та підставах виникнення права на приватизацію; на особливостях її здійснення.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ:

Відповідно до цивільного законодавства зміст права власності складається із низки правомочностей. Якщо право власності на житло набуто законним способом, то зміст правомочностей у власника відповідає загальним нормам цивільного права про власність.

Власник здійснює свої правомочності самостійно і не спирається на право іншої особи. Власник житла може користуватися всіма правомочностями у сукупності (володіти, користуватися і розпоряджатися), або здійснювати тільки окремі правомочності (розпоряджатися житлом, переданим у найм).

Власник житла здійснює права володіння, користування, розпорядження жилим приміщенням, що належить йому на праві власності відповідно до його призначення і меж використання.

Власник має право надати житло у володіння та користування на підставі договору найму, інших договорів або на інших підставах.

Власник квартири у багатоквартирному будинку несе тягар утримання загального майна будинку як співвласник. Власник кімнати в комунальній квартирі зобов'язаний утримувати загальне майно в комунальній квартирі.

Члени сім'ї власника житла мають право користування конкретним жилим приміщенням нарівні з власником, якщо інше не було встановлено угодою між членами сім'ї і власником за шлюбним контрактом. Члени сім'ї зобов'язані використовувати житло за призначенням, забезпечувати його схоронність.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

1. Вивчаючи дану тему, студенти повинні навчитися:

аналізувати особливості набуття права власності на житло, правочини, предметом яких є житло, роз'яснювати права та обов'язки власників житла та членів їх сімей, складання проектів договорів, предметом яких є житло.

2. Питання для самоперевірки та контролю засвоєння знань:

1. Право власності на житло в будинках (квартирах) приватного житлового фонду: загальна характеристика.
2. Підстави виникнення права приватної власності на житло.

3. Право спільної власності на квартиру (будинок).
4. Спільна сумісна власність на житло.
5. Спільна часткова власність на житло.
6. Припинення права власності на житло:
7. відчуження власником свого житла;
8. відмова від права власності;
9. припинення права власності на житло, яке за законом не може належати особі;
10. припинення права власності внаслідок знищення житла;
11. викуп пам'ятки історії та культури;
12. припинення права власності на житло у зв'язку з викупом земельної ділянки;
13. звернення стягнення на житло за зобов'язаннями власника;
14. реквізиція, конфіскація;
15. припинення юридичної особи або смерть власника.
16. Нотаріальне посвідчення правочинів, об'єктом яких є житлові приміщення.
17. Порівняльна характеристика міни та обміну жилими приміщеннями.
18. Особливості правового регулювання спадкування житла.
19. Процедура державної реєстрації права власності на житло.
20. Отримання безхазяйної нерухомої речі як підстава виникнення права приватної власності.
21. Купівля-продаж житла: правова характеристика.
22. Договір дарування житла: правова характеристика.
23. Договір довічного утримання, спеціальним предметом якого є житловий будинок (квартира).
24. Договір застави (іпотеки) житла.

ТЕМА № 7. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ФОРМИ УТРИМАННЯ ПРИВАТНОГО ЖИТЛА (2 години)

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Право на отримання жилого приміщення в будинках ЖБК. Права та обов'язки членів ЖБК і членів їх сімей. Користування житловими приміщеннями на підставі членства у ЖБК.
2. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: порядок організації та діяльності. Правове становище співвласників багатоквартирного будинку.

3. РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

4. Конституція України. Прийнята на V сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості ВРУ. – 1996. - № 30. – Ст. 141.
5. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-х // ВВР. – 1983. – Додаток до № 28. – Ст. 573.
6. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // ВВР. – 2003. - № 40-44. – Ст. 356.
7. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III // ВВР. – 2002. - № 10. – Ст. 78.
8. Про реалізацію Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку". Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1521 (Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 1242 (1242-2004-п) від 22.09.2004 р.).
9. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 квітня 1985 р. № 2 (Із змінами і доповненнями).
10. Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 вересня 1987 р. № 9 (Із змінами і доповненнями).
11. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок (назву змінено згідно з постановою Пленуму Верховного Суду від 25.05.98 р. № 15). Постанова Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7 (Із змінами і доповненнями).
12. Айвазова Г. Чи є житлово-будівельний кооператив прибутковою організацією // Адвокат бухгалтера. – 2005. - № 5. – С. 24-27.
13. Белов В.А. Договор управления многоквартирным домом, заключаемый с управляющей организацией или единоличным управляющим // Законодательство : Право для бизнеса / Ткаченко Н.В. (гл. редактор) : Фонд "Правовая поддержка". - 2007. - № 1. - С. 8-17.
14. Галянтич М.К. Житлове право України : навч. посіб. / рец.: В. В. Луць, О. В. Скрипнюк, О. Д. Крупчан. - К. : Юрінком Інтер, 2008. - 528 с.
15. Галянтич М.К. Публічно-правові та приватно-правові механізми регулювання відносин у житловій сфері // Поєднання публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання господарських відносин : Матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції (19 - 20 жовтня 2007 р.). - Івано-Франківськ, 2007. - С. 17-22.
16. Галянтич М. Член сім'ї як суб'єкт житлових правовідносин // Право України: Юридичний журнал. - 2007. - № 12. - С. 60-64.
17. Гура Н. Організаційні та правові питання створення і діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків // Підприємництво, господарство і право. – 2004. - № 11. – С. 132-135.
18. Допоміжні приміщення: що воно таке, кому належить // Юридична газета. – 2005. - № 6. – С. 19.

- 19.Євко В.Ю. Правовий режим прибудинкової території багатоквартирного будинку після його приватизації / В. Ю. Євко // Право і безпека: Юриспруденція. Економіка. Техніка. Психологія. Соціологія. - Харків, 2009. - № 4. - С. 166-169.
- 20.Калин Т. Особенности квартирному товариществу как юридического лица по законодательству Эстонской Республики / Т. Калин // Закон и право. - 2007. - № 5. - С. 54-58.
- 21.Калин Т.П. Учреждение квартирному товариществу и выбор концепции управления (по законодательству Эстонской Республики) / Т. П. Калин // Современное право : Новое в российском законодательстве: обзоры, комментарии, практика / Каталина Е. (ред.) : Новый индекс. - ISSN 1991-6027. - 2007. - № 4. - С. 99-103.
- 22.Коваленко Г. Об'єднання співвласників житла // Юридичний вісник України. – 2002. - № 18-19. – С. 9.
- 23.Коваленко Г. Право на допоміжні приміщення житлового будинку // Юридична Україна. – 2003. - № 6. – С. 74-78.
- 24.Левик А. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»: плюси і мінуси // Право України. – 2007. - № 4. – С. 93-95.
- 25.Мирза С.С. Поняття та ознаки послуги з управління багатоквартирним будинком // Вісник Національного університету внутрішніх справ. - Харків, 2006. - Вип. 35. - С. 303-308.
- 26.Мирза С.С. Цивільно-правовий статус управителя та балансоутримувача за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком // Південноукраїнський правничий часопис. - Одеса, 2008. - №1. - С. 79-82.
- 27.Мирза С.С., Бірюков В.О. Правові проблеми створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку // Південноукраїнський правничий часопис. - 2007. - № 3. - С. 128-131.
- 28.Мирза С.С. Щодо питання про визначення поняття "багатоквартирний будинок" / С. С. Мирза, О. С. Кононович, Є. І. Шот // Південноукраїнський правничий часопис. - Одеса, 2009. - № 2. - С. 90-92.
- 29.Скоропис, Олена Миколаївна. Проблеми законодавчого регулювання ліквідації об'єднань співвласників багатоквартирного житлового будинку / О. М. Скоропис // Держава і право : Збірник наукових праць. - 2009. - Вип. 45. - С. 381-388.
- 30.Чеховська І.В. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: проблеми запровадження та шляхи їх вирішення // Вісник Запорізького юридичного інституту : Науково-практичний збірник : Запорізький юридичний інститут. - 2006. - Вип. №2 (35) . - С. 35-44.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Метою лекції є формування знань про організаційно-правові форми утримання приватного житла: ОСББ, ЖБК, права та обов'язки власників житла та членів їх сімей, формування навичок складання проектів договорів, позовних заяв, інших юридичних документів.

ВСТУП

Житлові кооперативи, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків є організаційно-правовими формами утримання приватного житла.

Відносини у сфері отримання житла в ЖБК регулюються ЖК (статті 133-149), Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186, Правилами обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу, затвердженими постановою ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 5 липня 1985 р. № 228 та іншими нормативно-правовими актами.

Процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків і реєстрації кондомініумів розпочався відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 р. № 2866-III. У даний час ОСББ є перспективною організаційно-правовою формою утримання приватного житла.

I. ПРАВО НА ОТРИМАННЯ ЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ В БУДИНКАХ ЖБК. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ЧЛЕНІВ ЖБК І ЧЛЕНІВ ЇХ СІМЕЙ. КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОВИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ НА ПІДСТАВІ ЧЛЕНСТВА У ЖБК

Право на отримання жилого приміщення в будинках ЖБК. Відносини у сфері отримання житла в ЖБК регулюються ЖК (статті 133-149), Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186, Правилами обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу, затвердженими постановою ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 5 липня 1985 р. № 228, постановою Верховної Ради України від 26 листопада 1993 р. “Про державну дотацію на утримання квартир у будинках житлово-будівельних (житлових) кооперативів і молодіжних житлових комплексів” та іншими нормативно-правовими актами.

На вступ до ЖБК і одержання в ньому житлового приміщення мають право громадяни, які потребують поліпшення житлових умов (ст. 133 ЖК).

Такими, що потребують поліпшення житлових умов визнаються громадяни, які мають право бути взятими на облік для одержання житлових приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду (ст. 34 ЖК), а також громадяни, забезпечені житловою площею нижче за рівень, що визначається законодавством (ст. 134 ЖК). Законодавством можуть бути встановлені й інші підстави для взяття громадян на облік бажаючих вступити

до ЖБК.

Прийом громадян до ЖБК. Умови прийому громадян до ЖБК встановлюються ЖК та іншими нормативно-правовими актами.

Громадяни приймаються до ЖБК після досягнення ними 18-річного віку, а ті, що одружилися або влаштувалися на роботу в передбачених законом випадках до досягнення зазначеного віку – відповідно з часу одруження або влаштування на роботу. Неповнолітній спадкоємець члена кооперативу, який проживає разом з ним, може бути прийнятий до кооперативу з тим, щоб до досягнення ним повноліття його права і обов'язки здійснював опікун (піклувальник).

У першу чергу до ЖБК приймаються громадяни: які перебувають на обліку для одержання житлових приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду; які мають право на першочергове надання житлових приміщень згідно зі ст. 45 ЖК; з числа молодих сімей при народженні дитини у перші три роки після шлюбу; які належать до інвалідів війни; на яких поширюється чинність Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту” (ст. 135, 136 ЖК).

Поза чергою до ЖБК приймаються громадяни, які користуються правом позачергового одержання житлових приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду (ст. 46 ЖК), а також громадяни, будинки яких підлягають знесенню у зв'язку з вилученням земельної ділянки (ст. 171 ЖК).

Розподіл квартир між членами кооперативу провадиться перед здачею житлового будинку в експлуатацію.

Громадянин може отримати житлове приміщення в будинку ЖБК, якщо він є членом цього кооперативу і вніс всю суму пайових внесків за житлове приміщення до здачі будинку в експлуатацію. Порядок внесення членом кооперативу пайових внесків визначається статутом цього кооперативу.

Рішення про надання окремої квартири або декількох кімнат приймається загальними зборами членів ЖБК відповідно до суми пайового внеску і кількості членів сім'ї члена ЖБК.

Заселення квартир в будинках ЖБК відбувається на основі ордера, який видається виконавчим органом районної, міської, районної в місті ради. Відмова у видачі ордера може бути оскаржена в судовому порядку.

Права та обов'язки членів ЖБК і членів їх сімей.

Член ЖБК має право:

- обирати і бути обраним до органів управління та ревізійної комісії кооперативу;
- у встановленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити у займане ним житлове приміщення свою дружину (чоловіка), дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно;
- на збереження житлового приміщення за тимчасової відсутності незалежно від причин та строку відсутності. Тимчасово відсутній член кооперативу зберігає права і несе обов'язки, передбачені статутом кооперативу;

- стягнути з кооперативу вартість проведеного ремонту або зарахувати її в рахунок внесків на експлуатацію і ремонт будинку у випадках, коли ремонт займаного приміщення викликаний невідкладною необхідністю, а кооператив не виконав обов'язків по ремонту;
- вийти з кооперативу. Громадянин вважається таким, що вийшов з кооперативу, з дня подання про це заяви до правління кооперативу.

Член ЖБК має право за згодою загальних зборів членів кооперативу передати свій пай будь-кому з постійно проживаючих з ним членів сім'ї, які досягли 18-річного віку або одружилися чи влаштувалися на роботу в передбачених законом випадках до досягнення зазначеного віку. Пай, який є спільною власністю подружжя, може бути переданий лише за наявності згоди іншого подружжя.

Член ЖБК має право у разі повної виплати пайового внеску за квартиру і в разі вибуття з кооперативу передати квартиру своїм родичам або іншим особам, які відповідно до законодавства мають право на одержання житлового приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду або на вступ до кооперативу і беруть на себе зобов'язання додержуватись статуту кооперативу. Зазначена передача допускається за умови, що при цьому не обмежуються права членів сім'ї, які проживають разом з членом кооперативу, що вибуває. Згода вказаних вище членів сім'ї, в тому числі тимчасово відсутніх, на передачу квартири викладається в письмовій формі та подається до правління кооперативу разом з відповідною заявою члена кооперативу. Особа, якій член кооперативу передав свій пай, користується перевагою перед усіма іншими особами на вступ до цього кооперативу.

Член ЖБК має переважне право на одержання квартири, пайовий внесок за яку внесено не повністю, що звільнилася в будинку (будинках) цього кооперативу у разі потреби в поліпшенні житлових умов.

З прийняттям Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» членам житлових і житлово-будівельних кооперативів, що сплатили пайові внески, надано право власності, знято обмеження щодо складу та обсягу майна, житло стало об'єктом майнового обороту. Разом із тим, ці положення отримали відповідне правове регулювання тільки після прийняття ЦК України 2003 р.

ЦК визначив власника квартири в кооперативному будинку, зокрема зазначивши у ст. 384 ЦК, що будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю. Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її. У разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником. Але при цьому приватна власність на будинок (квартиру) або його частку не обмежується ні за кількістю, ні за розмірами.

Окремо слід зазначити, що нормативно-правові акти, які регулюють житлові відносини членів житлово-будівельного кооперативу щодо житла,

котре належить їм, та майнові правовідносини, у деяких випадках вступають у суперечності між собою. Жилий будинок (будинки) належить житлово-будівельному кооперативу на праві кооперативної власності (крім квартир у цьому будинку, за які громадянами повністю внесено пайові внески).

Статут кооперативу є основним правовим документом, що регулює його поточну діяльність. Статут житлового та житлово-будівельного кооперативу повинен містити такі відомості: а) його тип (житлово-будівельний чи житловий), вичерпний перелік видів діяльності; б) склад засновників; в) умови і порядок вступу до кооперативу та виходу чи виключення з нього; г) права і обов'язки членів кооперативу; ґ) порядок встановлення розмірів і сплати внесків та пайів членами кооперативу та відповідальність за порушення зобов'язань щодо їх сплати; д) порядок формування, використання та розпорядження майном кооперативу; е) порядок розподілу його доходу та покриття збитків; є) порядок реорганізації і ліквідації кооперативу та вирішення пов'язаних із цим майнових питань; ж) умови і порядок повернення паю тощо.

Членами кооперативу можуть бути тільки фізичні особи, які досягли 18-річного віку і виявили бажання брати участь у його діяльності. За змістом Цивільного кодексу України членами кооперативу можуть бути юридичні особи, що діють через своїх представників, які зробили вступний внесок та пай у розмірах, визначених статутом кооперативу, додержуються вимог статуту, хоча це положення суперечить п. 7 Примірнього статуту житлово-будівельних кооперативів.

Право власності членів кооперативу—фізичних осіб незалежне від права власності кооперативу. Кооператив відповідає за своїми зобов'язаннями тільки належним йому майном, а не майном його членів. Порядок покриття завданих кооперативом збитків визначається його статутом. Кооператив не несе відповідальності за зобов'язаннями своїх членів, а його члени — за зобов'язаннями кооперативу.

Членство в кооперативі припиняється у разі: добровільного виходу з нього; несплати внесків у порядку, визначеному статутом кооперативу; смерті члена кооперативу—фізичної особи; ліквідації члена кооперативу—юридичної особи; припинення діяльності кооперативу.

Припинення діяльності кооперативу здійснюється шляхом ліквідації та реорганізації. У разі реорганізації права та обов'язки кооперативу переходять до його правонаступників. Стаття 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не визначає підстав для реорганізації, а тільки встановлює, що реорганізація кооперативу проводиться за рішенням загальних зборів ЖБК.

Законодавством України не передбачено підстав для ліквідації житлово-будівельного кооперативу, а тільки передбачено порядок дій за рішенням загальних зборів членів кооперативу або зборів уповноважених; за рішенням суду ліквідаційна комісія проводить ліквідацію кооперативу у порядку, встановленому статтями 110—112 Цивільного кодексу України.

Проте власність житлово-будівельних і житлових кооперативів є недоторканою, охороняється законом і тому забороняється використання житла

кооперативних організацій на цілі, не пов'язані з їх статутною діяльністю. Тому примусовий порядок ліквідації кооперативів прямо суперечить приватноправовим засадам управління приватним житловим фондом багатоквартирних будинків.

Вищим органом управління житлового і житлово-будівельного кооперативу є загальні збори членів кооперативу, які: а) затверджують статут кооперативу; б) утворюють органи управління та контролю за діяльністю кооперативу; в) визначають порядок розподілу доходу; г) визначають розміри вступного внеску та паїв; г) визначають порядок формування та використання фондів кооперативу; д) приймають рішення щодо володіння, користування та розпоряджання нежилими приміщеннями та про реорганізацію, ліквідацію кооперативу.

Важливою особливістю житлово-будівельних кооперативів є те, що кожний член кооперативу має один голос незалежно від розміру квартири і це право не може бути передано іншій особі.

У свою чергу, кооператив як юридична особа є власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів, а також іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом. Слід сприйняти те, що: володіння, користування та розпоряджання майном кооперативу здійснюють органи управління кооперативу відповідно до їх компетенції, визначеної статутом кооперативу.

Житлово-будівельний кооператив організується з метою забезпечення житлом членів кооперативу і членів їх сімей шляхом будівництва багатоквартирного жилого будинку (будинків), а у випадках, передбачених законодавством, — одно-і двоквартирних жилих будинків садибного типу або багатоквартирного блочного жилого будинку (будинків) із надвірними будівлями за власні кошти кооперативу з допомогою банківського кредиту, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками).

Житлово-будівельні кооперативи можуть організовуватися і при підприємствах, установах і організаціях.

Слід зазначити, що житлово-будівельний кооператив здійснює експлуатацію і ремонт належного йому жилого будинку (будинків) та утримання прибудинкової території за рахунок коштів кооперативу на засадах самооплатності. Але плата за користування тепловою й електричною енергією, газом, водопроводом і каналізацією в будинку кооперативу провадиться за тарифами, встановленими для державного житлового фонду.

ВИСНОВКИ З ПЕРШОГО ПИТАННЯ:

ЖБК характеризується певними особливостями правового регулювання. Житловому, житлово-будівельному кооперативу притаманні цивільно-правові відносини: це майнові відносини при створенні, будівництві багатоквартирного будинку, грошові внески, придбання матеріалів тощо; правовідносини, що виникають із права спільної власності на об'єкт нерухомості, спільного користування загальними місцями; а також управлінські відносини всередині кооперативу: участь членів кооперативу у загальних зборах, керівних органах.

II. ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ: ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ДІЯЛЬНОСТІ. ПРАВОВЕ СТАНОВИЩЕ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків і реєстрації кондомініумів відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 р. № 2866-III іде непросто: багато проблем виникає з формуванням кондомініуму й визначенням меж території, що має належати кондомініуму, недостатньою мірою врегульовані й питання передачі об'єднанню власників житла нежитлових приміщень, реєстрації кондомініумів і об'єднання співвласників багатоквартирного будинку тощо. Усе це свідчить про актуальність висвітлення проблем, пов'язаних із організацією та функціонуванням об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у цивільному обороті.

Відомий український юрист І. М. Кучеренко, аналізуючи правове становище житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, виділяє три відмінні особливості: 1) ЖБК створюється з метою будівництва жилого будинку та його експлуатації, а об'єднання — тільки для належного утримання та експлуатації; 2) члени кооперативу мають рівні права щодо голосування у вищому органі управління, а в статуті об'єднання можна передбачити інший порядок голосування, наприклад, залежно від розміру площі, яка належить власнику; 3) власником будинку в ЖБК є кооператив, а в об'єднанні — всі співвласники жилого будинку.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» житлово-будівельні кооперативи можуть бути реорганізовані в об'єднання. Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об'єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання. Участь в установчих зборах беруть члени житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість жилих приміщень і належної частки у вартості нежених приміщень та іншого майна і виявили таке бажання.

Об'єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежених приміщень.

Відмінності об'єднань співвласників житла від житлових кооперативів полягає в тому, що в об'єднаннях співвласників житла підставами виникнення права власності на житло є право власності його членів, а в житлово-будівельних кооперативах будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним кооперативом, є його власністю (ст. 384 ЦК України). Житлово-будівельний кооператив виступає як власник жилих приміщень і місць загального користування. А об'єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку як юридична особа не є власником багатоквартирного

будинку.

Метою створення та діяльності об'єднань товариства власників є організація власників для реалізації ними спільних інтересів, забезпечення належного утримання будинків, прибудинкової території, жилих і нежилых приміщень і порядку реалізації ними своїх прав щодо володіння, користування об'єктами, що перебувають у спільній власності. Проте цієї мети практично неможливо досягти без спільного утримання комунікацій, що перебувають у власності адміністративно-територіальних одиниць, тому може йтися тільки про спільне утримання приватного житлового фонду.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як і кооперативу, створюється власниками не для здійснення підприємницької діяльності, а для сприяння використанню майна власників квартир у багатоквартирному жиллому будинку та управління, утримання і використання житлового фонду. Об'єднання, як і кооператив, є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання.

Створення об'єднання співвласників пов'язане із набуттям статусу юридичної особи, після чого об'єднання може прийняти житловий комплекс на власний баланс для управління житловим комплексом, залишити весь комплекс чи його частину на балансі попереднього власника чи укласти договір з будь-якою юридичною особою, про передачу їй на баланс житлового комплексу. При цьому прийняття на баланс майна, яке входить до складу житлового комплексу, не тягне за собою виникнення права власності на нього.

Стаття 385 Цивільного кодексу України визначає, що власники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирного жиллого будинку, користування квартирами та спільним майном жиллого будинку можуть створювати об'єднання власників квартир (житла). Таке об'єднання може бути створене також індивідуальними власниками приватних житлих будинків. За Цивільним кодексом об'єднання власників може бути створене у будь-якому багатоквартирному будинку, який належить на праві спільної власності двом і більше співвласникам.

Членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку. Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися одночасно зі створенням об'єднання при проведенні установчих зборів, а також індивідуально, на основі письмової заяви, в будь-який момент його існування.

Членство в об'єднанні розпочинається на підставі поданої письмової заяви власника за згодою об'єднання. Порядок прийняття до об'єднання визначається статутом.

Власники приміщень, розташованих у межах одного житлового комплексу, які не є членами об'єднання, можуть укласти з об'єднанням угоди про співпрацю та дії у спільних інтересах.

Діяльність об'єднання регулюється Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Цивільним, Житловим кодексами України, іншими нормативно-правовими актами. Відповідно до ст. 385

Цивільного кодексу України об'єднання власників квартир, жилих будинків створюється та діє відповідно до статуту та вищезгаданого Закону України.

Відповідно до п. 4 ст. 30 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 р., наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27 серпня 2003 р. №141 затверджено Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типовий договір відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя.

Право власності на квартиру породжує й право спільної власності на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку, технічне обладнання тощо, які призначені для обслуговування житлового комплексу. В процесі приватизації державного житлового фонду одночасно відчужуються на користь громадян не тільки квартири, а й допоміжні приміщення. Тому момент виникнення права власності на квартиру є й моментом виникнення права спільної власності на допоміжні приміщення.

Орган місцевого самоврядування не має права без згоди співвласників багатоквартирного будинку — власників приватизованих квартир — продавати, здавати в оренду або вирішувати питання перебудови, надбудови, добудови до нього споруд, забудови сходових площадок та в'їзно-виїзних брам, облаштування на фасадах будинків спеціального технічного обладнання промислового призначення тощо, за винятком проведення ремонтних робіт згідно із законодавством.

Для створення об'єднання необхідно дотримання: ініціативної, установчої, реєстраційної стадії.

З ініціативою про створення об'єднання може виступати власник будинку або власники квартир, жилих приміщень, а також власники нежилих приміщень будинку, яких повинно бути не менше трьох.

Рішення на установчих зборах приймається шляхом поіменного голосування. В Законі закріплено, що установчі збори є чинними, якщо на них присутні більше половини власників. Виходячи з принципів цивільного права, існуюча правова практика має виходити з добровільного членства при створенні будь-якої юридичної особи. Тому установчі збори є чинними тільки для тих, хто на них особисто присутній.

На установчих зборах кожний власник має один голос незалежно від кількості та розміру належних йому квартир, жилих і нежилих приміщень. Отже, особи, які мають на праві власності квартири меншої площі, можуть вирішити питання про створення товариства, затвердження статуту без осіб, які мають на праві власності більшу жилу площу і, напевне, більше зацікавлені в належному утриманні будинку. У зв'язку з цим виникає питання, чи будуть правомірними положення про те, що прийняті рішення є обов'язковими для всіх власників будинку, квартир, інших жилих приміщень, у тому числі й для тих, хто незалежно від будь-яких причин не був присутній на установчих зборах або не брав участі в голосуванні. Створення об'єднання шляхом голосування на установчих зборах без врахування прав окремих власників квартир багатоквартирного будинку може призвести до примусового створення

об'єднання та обмеження прав інших власників, які не виявили волі до участі у об'єднанні.

Державна реєстрація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку проводиться безоплатно в порядку, передбаченому Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку».

Статут об'єднання власників повинен відповідати Типовому статуту й містити, зокрема, такі відомості: порядок оплати спільних витрат; порядок здійснення права доступу до квартир, жилих і нежилих приміщень; порядок та умови, згідно з якими об'єднання може придбавати квартири, жилі та інші приміщення у володіння, користування і розпорядження ними; порядок прийняття у члени об'єднання та виключення з нього.

Із вимог до статуту вбачається, що ним можуть бути обмежені права власника, визначені Цивільним кодексом України, а саме — вимагається, що кожний співвласник повинен дотримуватися порядку на право доступу до його квартири, жилих і нежилих приміщень, висуваються додаткові вимоги щодо придбання квартири, порядок та умови укладення угод і договорів між об'єднанням власників та кожним власником квартири, вимоги щодо розпорядження власним майном, а також зобов'язання нового власника вступати до товариства й виконувати вимоги статуту товариства. Отже, членство у товаристві є обов'язковим, і з купівлею квартири особа повинна стати членом товариства або відмовитись від покупки. Власник квартири, у свою чергу, повинен обрати покупця, який зобов'язується вступити до товариства.

Власність членів об'єднання співвласників. Право спільної власності на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку виникає з моменту приватизації квартири або в силу факту придбання громадянами у власність конкретних жилих приміщень. Але до моменту створення об'єднання співвласників жилі будинки перебувають у комунальній власності, у віданні органів виконавчої влади (відомчий житловий фонд) або у власності громадських організацій, їх об'єднань (громадський житловий фонд). Відповідно до ст. 11 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» після набуття статусу юридичної особи об'єднання може вирішити питання про прийняття на власний баланс усього жилого комплексу.

Допоміжні приміщення відповідно до п. 2 ст. 10 Закону стають об'єктами права спільної власності співвласників багатоквартирного будинку, тобто їх спільним майном, одночасно з приватизацією громадянами квартир, що засвідчується єдиним документом — свідоцтвом про право власності на квартиру. Для підтвердження набутого в такий спосіб права не потребується вчинення будь-яких інших додаткових юридичних дій.

У багатоквартирних будинках, де не всі квартири приватизовані чи приватизовані повністю, власник (власники) непри-ватизованих квартир (їх правонаступники) і власники приватизованих квартир багатоквартирного будинку є рівноправними співвласниками допоміжних приміщень. Вони є рівними у праві володіти, користуватися і розпоряджатися допоміжними

приміщеннями. Ніхто з власників квартир не має пріоритетного права користуватися та розпоряджатися цими приміщеннями, в тому числі й з питань улаштування мансард, надбудови поверхів тощо.

Згідно зі ст. 19 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» спільне майно власників квартир складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває у їх спільній сумісній власності й не підлягає відчуженню, загальне майно — у спільній частковій власності. Відповідно до цього співвласники допоміжних приміщень мають право розпоряджатися ними в межах, встановлених зазначеним Законом та цивільним законодавством. Власники квартир, частин квартир і нежилых приміщень будинку є співвласниками на праві спільної часткової власності, допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів і технічного обладнання. До примірнього переліку частин та елементів будинку, що перебувають у спільній частковій власності членів об'єднання, повинні належати: допоміжні приміщення будинку, технічне обладнання будинку, приналежні будинку будівлі, споруди та елементи благоустрою прибудинкової території; інші частини та елементи будинку, які призначені для користування всіма його мешканцями.

Відповідно до вищезгаданого Закону частка власності кожного власника квартири (квартир) чи нежилого приміщення у спільній частковій власності визначається відношенням загальної площі квартири (квартир) чи нежилих приміщень, які перебувають у його власності, до загальної площі всіх квартир і нежилих приміщень будинку. Проте Закон не враховує, що вона може визначатися у частках пропорційно вартості приміщень, з урахуванням особливостей їх розміщення, використання. Відповідно, кожний об'єкт житлових прав повинен містити інформацію про фізичний стан будинку і окремої квартири, що вплине на розподіл загальних витрат за користування власниками загальними елементами будинку.

Власністю членів об'єднання є внутрішні несучі перегородки, елементи оздоблення огорожувальних і несучих конструкцій приміщень, прилади технічного обладнання, що розташовані в приміщеннях, віконні та дверні заповнення тощо.

Власники квартир мають право на свій розсуд розпоряджатися тільки власним нерухомим майном.

Об'єкти, що перебувають у спільній сумісній власності членів об'єднання, є непорушними і член об'єднання не в праві відчужувати свою частку в спільній сумісній власності, відмовлятися від неї, у тому числі на користь інших членів об'єднання, а також вчиняти інші дії, що можуть призвести до втрати ним частки у спільній власності окремо від належної йому на праві власності квартири.

Загальні збори членів об'єднання можуть прийняти рішення щодо передачі в оренду окремих об'єктів, що перебувають у спільній частковій власності членів об'єднання, одному або кільком своїм членам.

Жилі приміщення квартир повинні використовуватися відповідно до їх призначення, а нежилі можуть використовуватися за своїм функціональним

призначенням, яке може бути змінене.

Цивільне законодавство виходить із рівності прав фізичних і юридичних осіб, тому членами об'єднання можуть бути фізичні та юридичні особи. Фізичними особами (власниками) жилих або нежилых приміщень у жилому будинку, можуть бути неповнолітні, недієздатні та обмежено дієздатні особи, інтереси яких представляють їхні батьки, опікуни або піклувальники.

Членство в об'єднанні припиняється з моменту припинення права власності на квартиру. Частка кожного члена об'єднання у спільній частковій власності невід'ємно пов'язана з правом власності члена об'єднання на жилі приміщення. За відсутності жилого приміщення у багатоквартирному жилому будинку припиняється право на спільну сумісну власність.

Для управління спільною власністю у багатоквартирному жилому будинку може призначатися уповноважена особа, яка представлятиме інтереси співвласників.

Кожна фізична особа (співвласник), яка проживає у багатоквартирному жилому будинку, має цивільні права, що впливають із права власності: а) може користуватись об'єктами спільної власності; б) безпосередньо провадити зміни в належних йому на праві власності квартирах, якщо вони не порушують структурної цілісності жилого будинку, технічного обладнання будинку, а також не завдають шкоди майну інших мешканців будинку; в) вимагати від інших осіб дотримання правил добросусідства, додержання чистоти в місцях загального користування та тиші в нічний час тощо. В той самий час, кожна особа як і член об'єднання зобов'язана: а) утримувати квартиру, що перебуває в її власності, в належному технічному стані; б) використовувати об'єкти, що перебувають у спільній власності, тільки за їх призначенням, не порушуючи при цьому прав та інтересів інших осіб; в) додержуватися правил утримання жилого будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм тощо.

На відміну від житлових кооперативів об'єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку як юридична особа не має права власності на будинок. Тому об'єднання як представницький орган власників жилих приміщень за спільною згодою має право:

- визначати порядок обслуговування і ремонту будинку та утримання прибудинкової території;
- здійснювати діяльність, пов'язану з утриманням жилого будинку і прибудинкової території;
- організовувати проведення ремонту жилого будинку;
- укладати договори на управління та експлуатацію, обслуговування і ремонт майна будь-якою фізичною чи юридичною особою;
- вимагати відшкодування збитків, заподіяних неподільному та загальному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об'єднання, та санітарний стан прибудинкової території;

— здійснювати контроль за виконанням договірних зобов'язань особами, які здійснюють утримання будинку, інших будівель і споруд об'єднання, прибуднкової території та надають комунальні й інші послуги;

— забезпечувати дотримання інтересів членів об'єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між членами об'єднання витрат на експлуатацію та ремонт неподільного та загального майна.

З іншого боку, об'єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку має статус юридичної особи, йому належить право: а) придбавати у спільну часткову власність членів об'єднання квартири або нежилі приміщення будинку, іншу нерухомість, основні засоби, обладнання та інвентар; б) одержувати кредити в установах банків, брати на баланс майно об'єднання; в) здавати в оренду фізичним або юридичним особам окремі об'єкти, що перебувають у спільній власності членів об'єднання, за рішенням загальних зборів об'єднання; г) виключати зі свого складу членів об'єднання, які не виконують своїх обов'язків; ґ) розпоряджатися коштами об'єднання відповідно до кошторису, затвердженого загальними зборами членів об'єднання тощо.

Об'єднання як юридична особа відповідає за своїми зобов'язаннями коштами і майном об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об'єднання не несе відповідальності за зобов'язання його членів, як і члени не несуть відповідальності за зобов'язаннями об'єднання. Чинне законодавство України щодо статусу об'єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку визначає його повноваження як поєднання юридичної особи із властивими йому повноваженнями, як об'єднання зусиль власників для досягнення єдиної мети — безтурботне проживання в межах багатоквартирного комплексу.

ВИСНОВКИ З ДРУГОГО ПИТАННЯ:

Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає правові засади створення, функціонування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Управління багатоквартирним будинком має забезпечувати сприятливі та безпечні умови проживання громадян, належне утримання майна в багатоквартирному будинку, вирішення питань користування цим майном, надання комунальних послуг.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ:

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як і житлового кооперативу, створюється не для здійснення підприємницької діяльності, а для сприяння використанню майна власників квартир у багатоквартирному жилому будинку та управління, утримання і використання житлового фонду. Об'єднання, як і кооператив, є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між його членами. Створення ОСББ та ЖБК пов'язане із набуттям статусу юридичної особи.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

1. Вивчаючи дану тему, студенти повинні навчитися:

аналізувати особливості організаційно-правових форм утримання приватного житла: ОСББ, ЖБК, прав та обов'язків власників житла та членів їх сімей, складання проектів договорів, позовних заяв, інших юридичних документів.

2. Питання для самоперевірки та контролю засвоєння знань:

1. Житлові та житлово-будівельні кооперативи: загальна характеристика.
2. Право на отримання житла в будинках ЖБК.
3. Порядок організації ЖБК.
4. Права та обов'язки членів ЖБК і членів їх сімей.
5. Користування житловими приміщеннями на підставі членства у ЖБК.
6. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: порядок організації та діяльності.
7. Правове становище співвласників багатоквартирного будинку.
8. Кондомініум: правова характеристика.
9. Власність членів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.
10. Неподільне та загальне майно ОСББ.
11. Правове становище управителя ОСББ.
12. Порівняльна характеристика правового становища житлово-будівельного кооперативу та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

ТЕМА № 8. ПРИПИНЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН. ВИСЕЛЕННЯ З ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ (2 години)

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Правові підстави виселення з жилого приміщення. Види виселення
2. Виселення у зв'язку з капітальним ремонтом будинку
3. Правові наслідки виселення громадян із жилих приміщень

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-х // ВВР. – 1983. – Додаток до № 28. – Ст. 573.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // ВВР. – 2003. - № 40-44. – Ст. 356.
3. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків. Закон України № 500-VI від 4 вересня 2008 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2008. - № 46. - Ст. 323.
4. Про житловий фонд соціального призначення. Закон України від 12 січня 2006 р. № 3334-ІУ // ВВР. – 2006. - № 19-20. – Ст. 159.
5. Про службові жилі приміщення. Постанова Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37.

6. Примірне положення про гуртожитки, затверджене постановою Ради Міністрів УРСР від 3 червня 1986 р. № 208.
7. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 квітня 1985 р. № 2 (Із змінами і доповненнями).
8. Аврамова О. Конституційне право на житло // Підприємництво, господарство і право. - 2003. - № 12. – С. 75-77.
9. Галянтич М.К. Житлове право України : навч. посіб. / рец.: В. В. Луць, О. В. Скрипнюк, О. Д. Крупчан. - К. : Юрінком Інтер, 2008. - 528 с.
10. Галянтич М.К., Дришлюк А.І., Лічман Л.Г. Коментар судової практики розгляду житлових спорів // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – 2007. - № 5. – 336 с.
11. Єрохіна Т. Хто й коли може позбавити мешканців квартири ? (Законні і протизаконні підстави розірвання договору найму житла // Адвокатура. – 2005. - № 17 (23-29 квітня). – С. 11.
12. Карпунин Д.В. Политико-правовой анализ новелл жилищного законодательства о выселении собственников из занимаемого жилого // Право и политика: научный юридический журнал / Даниленко В.И. (глав. ред.): ООО "НБ-Медиа". - 2007. - № 1. - С. 120-123.
13. Овчаренко Е. Выселение из аварийного жилья // Юридическая практика. – 2003. - № 21. – С. 15.
14. Тилик Т. Правові підстави припинення житлових відносин // Юридична Україна : Юрінком Інтер. - 2009. - № 3. - С. 46-51.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Метою лекції є формування знань про правові підстави припинення житлових відносин, виселення з житлових приміщень з наданням іншого благоустроєного житла та без надання іншого благоустроєного житла, формування навичок складання проектів позовних заяв, інших юридичних документів.

ВСТУП

Припинення житлових правовідносин завжди пов'язане із настанням певних юридичних фактів, які поділяються на події та дії.

Припинення житлового правовідношення може статися внаслідок спливу строку, якщо правовідношення носило строковий характер, непридатністю жилого приміщення для проживання, викупом житла - тобто подій, з якими закон пов'язує припинення житлового правовідношення. Так, повна сплата пайових внесків у житлово-будівельному кооперативі тягне за собою припинення житлового правовідношення і виникнення правовідносин власності в силу закону.

Житлові правовідносини припиняються внаслідок *дій* або його учасників, або третіх осіб, актами відповідних органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, судових органів. Дії учасників житлових правовідносин можуть бути правомірними або неправомірними. Житлове

правовідношення може бути припинене за взаємною згодою його сторін або за вимогами одного із учасників, передбаченими законом. До неправомірних дій можна віднести знищення майна або завдання смерті особам, які там проживають.

Частіше буває, коли дій учасників житлових правовідносин недостатньо для припинення таких правовідносин. Так, для припинення житлових правовідносин внаслідок того, що громадянин систематично порушує права та інтереси співмешканців, створює умови неможливості проживання, необхідне рішення суду за позовом заінтересованої особи.

Припинення житлового правовідношення може супроводжуватися виселенням або відбуватися без виселення.

I. ПРАВОВІ ПІДСТАВИ ВИСЕЛЕННЯ З ЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ. ВИДИ ВИСЕЛЕННЯ

В юридичній літературі висловлюється думка, що виселення, за якими б підставами воно не проводилося, належить до заходів державно-правового впливу. Відповідно ст. 47 Конституції України ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Виселення не завжди можна кваліфікувати як захід правової відповідальності. Наприклад, коли виселяються громадяни із житла, яке загрожує обвалом, у випадку самоправного зайняття жилого приміщення.

Житлове законодавство встановлює три **види виселення**:

- виселення з наданням громадянам іншого благоустроєного приміщення;
- виселення з наданням іншого жилого приміщення;
- виселення без надання іншого жилого приміщення.

Виселення із житла можна класифікувати за різними ознаками.

1. Виселення може відбуватися як у добровільному, так і в примусовому порядку.

Примусове виселення може бути в судовому та адміністративному порядку.

2. Виселення у зв'язку з проведенням капітального ремонту, внаслідок звернення стягнення, на передане в іпотеку жиле приміщення, припинення дії або розірвання договору найму житла.

3. Виселення з приватного, державного житлового фонду, житлового фонду спеціального призначення.

Виселення може здійснюватися як з наданням, так і без надання житла, з наданням благоустроєного і неблагоустроєного жилого приміщення.

Виселення може бути внаслідок: а) порушення правил співжиття; б) визнання правоустановчих документів, договору найму недійсними; в) самоправного зайняття жилого приміщення; г) будинок підлягає знесенню; г) будинок загрожує обвалом, виселення із аварійного будинку; д) будинок підлягає переведенню в нежилий, оскільки не відповідає санітарним і технічним вимогам; е) припинення трудових відносин.

Відповідно до п. 1 ст. 825 ЦК України наймач житла має право за згодою

інших осіб, які постійно проживають разом із ним, у будь-який час відмовитися від договору найму письмово, попередивши про це наймодавця за три місяці.

Громадяни, відсутні у місці постійного проживання за умовами й характером роботи (працівники, діяльність яких пов'язана з постійним пересуванням), у період її виконання можуть бути визнані на підставі ст. 107 ЖК УРСР такими, що втратили право користування жилим приміщенням, з якого вони вибули у зв'язку з цією роботою, тільки в разі забезпечення їх жилою площею для постійного проживання. Так, особа може бути визнана такою, що втратила право користування жилим приміщенням тільки з однієї з підстав, передбаченої ст. 71 або ст. 107 ЖК УРСР.

З часу одержання наймачем у порядку поліпшення житлових умов іншого жилого приміщення, укладення договору найму цього приміщення і його заселення договір найму попереднього жилого приміщення відповідно до ст. 107 ЖК УРСР вважається розірваним і в тому разі, коли наймач продовжує виконувати обов'язки за цим договором і не звільнив приміщення повністю.

Отже, виселення являє собою не що інше, як примусове вилучення жилої площі і розглядається як крайній захід, що підлягає застосуванню тільки у випадках і в порядку, що прямо передбачені законом.

Відповідно до ч. 3 ст. 47 Конституції України позбавити громадянина житла можна лише на підставі закону за рішенням суду. Відповідно до ст. 109 Житлового кодексу УРСР виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, установлених законом. Виселення проводиться добровільно або в судовому порядку. Допускається виселення в адміністративному порядку з санкції прокурора лише осіб, які самоправно зайняли жиле приміщення або проживають у будинках, що загрожують обвалом. Громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жиле приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Жиле приміщення, що надається виселюваному, повинно бути зазначено в рішенні суду або постанові прокурора.

Звернення стягнення на передане в іпотеку жиле приміщення є підставою для виселення всіх громадян, що мешкають у ньому, за винятками, встановленими законом. Після прийняття кредитором рішення про звернення стягнення на передане в іпотеку жиле приміщення всі громадяни, що мешкають у ньому, зобов'язані на письмову вимогу кредитора або нового власника цього жилого приміщення добровільно звільнити його протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо громадяни не звільняють жиле приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень з фондів житла для

тимчасового проживання відповідно до ст. 132-2 ЖК. Відсутність жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання або відмова у їх наданні не тягне припинення виселення громадянина з жилого приміщення, яке є предметом іпотеки.

Виселення з наданням іншого благоустроєного приміщення. Стаття 110 ЖК становлює, що громадяни виселяються з жилих будинків державного і громадського житлового фонду з наданням іншого благоустроєного жилого приміщення, якщо:

- будинок, у якому знаходиться жилає приміщення, підлягає знесенню;
- будинок (жилає приміщення) загрожує обвалом;
- будинок (жилає приміщення) підлягає переобладнанню в нежилий.

Також із наданням іншого благоустроєного жилого приміщення виселяються офіцери, прапорщики і мічмани, військовослужбовці надстрокової служби ЗСУ і прирівняні до них особи, звільнені з дійсної військової служби у відставку або в запас, а також особи, які проживають разом з ними.

Якщо будинок, в якому знаходиться жилає приміщення, підлягає знесенню у зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних або громадських потреб, громадянам, виселюваним з цього будинку, інше благоустроєне жилає приміщення надається виконавчим комітетом місцевої ради, а у випадках, коли земельна ділянка відводиться державній, кооперативній або іншій громадській організації, - цією організацією. У разі знесення жилих будинків, що є в приватній власності громадян, у зв'язку з вилученням земельних ділянок для державних або громадських потреб зазначеним громадянам, членам їх сімей, а також іншим громадянам, які постійно проживають у цих будинках, надаються за встановленими нормами квартири в будинках державного або громадського житлового фонду.

Слід наголосити, що при знесенні жилих будинків, що належать громадянам на праві приватної власності, особи, які проживають у цих будинках за договором найму, виселяються без надання їм іншого жилого приміщення.

Виселення з будинку, що загрожує обвалом, пов'язане з необхідністю вжиття невідкладних заходів з відселенням з метою безпеки громадян, які проживають у таких приміщеннях. Висновок про технічний стан жилого будинку залежно від відомчої приналежності складається спеціально створеною виконавчим комітетом ради, у віданні якої знаходиться жилий будинок, комісією з числа відповідних спеціалістів.

Виселення з жилого будинку, що підлягає переобладнанню у нежилий. Переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилий, як правило, не допускається. У виняткових випадках переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилий може здійснюватися за рішенням виконавчого комітету обласної, міської ради (ст.ст. 7, 8 ЖК).

Виселення із жилих приміщень у військових містечках. Підставою для розірвання договору найму і виселення із жилих приміщень у військових містечках є факт припинення військової служби у зв'язку зі звільненням у

відставку або в запас і втрати внаслідок цього зв'язків із ЗСУ.

З наданням іншого жилого приміщення може бути виселено:

1) працівників, які припинили трудові відносини з підприємствами, установами, організаціями, які надали жиле приміщення, у зв'язку зі звільненням за власним бажанням без поважних причин або за порушення трудової дисципліни, або за вчинення злочину;

2) громадян, позбавлених батьківських прав, якщо вони проживають спільно з дітьми, стосовно яких позбавлені батьківських прав;

3) батьків-вихователів, усунених від подальшого виховання дітей. Виселення з наданням іншого жилого приміщення може відбуватися тільки в судовому порядку.

Виселення без надання жилого приміщення може настати у разі:

1) руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає;

2) використання житла наймачем або особами, за дії яких він відповідає, не за призначенням;

3) систематичного порушення наймачем або особами, за дії яких він відповідає, прав та інтересів сусідів;

4) незаконного зайняття жилого приміщення;

5) визнання ордеру на жиле приміщення недійсним внаслідок неправомірних дій осіб, які одержали ордер.

Слід відмітити, що існують *певні особливості при виселенні із службового житла та гуртожитків*. Чинне законодавство передбачає виселення з службових жилих приміщень з наданням іншого жилого приміщення або без надання такого. Так, робітники і службовці, що припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією за власним бажанням, підлягають виселенню з службового жилого приміщення з усіма особами, які з ними прожи-вають, без надання іншого жилого приміщення (ст. 124 ЖК).

Стаття 125 ЖК визначає *категорії осіб, яких не може бути виселено без надання іншого жилого приміщення*, а саме: 1) інвалідів війни та інших інвалідів з числа військово-службовців, які стали інвалідами внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при захисті СРСР чи при виконанні інших обов'язків військової служби, або внаслідок захворювання, пов'язаного з перебуванням на фронті; 2) учасників Великої Вітчизняної війни, які перебували у складі діючої армії; 3) сім'ї військовослужбовців і партизанів, які загинули або пропали безвісти при захисті СРСР чи при виконанні інших обов'язків військової служби; 4) сім'ї військовослужбовців; 5) інвалідів з числа осіб рядового і начальницького складу органів МВС СРСР, які стали інвалідами внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при виконанні службових обов'язків; 6) осіб, які пропрацювали на підприємстві, в установі, організації, що надали їм службове жиле приміщення, не менш як десять років; 7) осіб, що звільнені з посади, у зв'язку з якою їм було надано жиле приміщення, але не припинили трудових відносин з підприємством, установою, організацією, які надали це приміщення; 8) осіб, звільнених у

зв'язку з ліквідацією підприємства, установи, організації або за скороченням чисельності чи штату працівників; 9) пенсіонерів по старості; 10) членів сім'ї померлого працівника, якому було надано службове жила приміщення; 11) інвалідів праці I і II груп, інвалідів I і II груп з числа військовослужбовців і прирівняних до них осіб; 12) одиноких осіб з неповнолітніми дітьми.

Осіб із гуртожитку виселяють також у раз знесення чи переобладнання будинку у нежилий, а також якщо будинок загрожує обвалом. При цьому особам, які підлягають виселенню, надається інша жила площа в гуртожитку або інше жила приміщення. Громадян, які самоправно зайняли жилу площу в гуртожитку, виселяють без надання їм іншого жилого приміщення.

ВИСНОВКИ З ПЕРШОГО ПИТАННЯ:

Житлове законодавство встановлює три види виселення: виселення з наданням громадянам іншого благоустроєного приміщення; виселення з наданням іншого жилого приміщення; виселення без надання іншого жилого приміщення.

Виселення із житла також можна класифікувати за різними ознаками: 1) виселення може відбуватися як у добровільному, так і в примусовому порядку. Примусове виселення може бути в судовому та адміністративному порядку; 2) виселення у зв'язку з проведенням капітального ремонту, внаслідок звернення стягнення, на передане в іпотеку жила приміщення, припинення дії або розірвання договору найму житла; 3) виселення з приватного, державного житлового фонду, житлового фонду спеціального призначення.

Виселення може бути внаслідок: а) порушення правил співжиття; б) визнання правоустановчих документів, договору найму недійсними; в) самоправного зайняття жилого приміщення; г) будинок підлягає знесенню; г) будинок загрожує обвалом, виселення із аварійного будинку; д) будинок підлягає переведенню в нежилий, оскільки не відповідає санітарним і технічним вимогам; е) припинення трудових відносин.

II. ВИСЕЛЕННЯ У ЗВ'ЯЗКУ З КАПІТАЛЬНИМ РЕМОНТОМ БУДИНКУ

Капітальний ремонт - це ремонт із метою відновлення ресурсів із заміною у разі необхідності конструктивних елементів і системи інженерного обладнання, а також поліпшення експлуатаційних показників.

Реконструкція жилих будівель визначається як комплекс загальнобудівельних і спеціальних робіт, а також спеціальних організаційно-технічних заходів, пов'язаних зі зміною основних техніко-економічних показників, що тягне за собою зміну умов проживання та якості обслуговування відселених на час проведення ремонту мешканців.

Так, у ст. 100 ЖК УРСР передбачено, що в разі переобладнання чи перепланування квартир із проектом капітального ремонту мають бути ознайомлені наймачі та члени їхніх сімей.

Якщо зауваження не враховані, їх повинні розглядати органи, що

здійснюють управління відповідним житловим фондом, а також виконавчий комітет місцевої ради, який затверджує проект капітального ремонту будинку і може відхилити зауваження та пропозиції, що не заслуговують на увагу або є такими, що технічно не виконуються.

Тільки в разі коли капітальний ремонт не може бути проведений без виселення наймача, згідно зі ст. 101 Житлового кодексу УРСР, наймодавець зобов'язаний надати наймачеві та членам його сім'ї на час проведення капітального ремонту інше жила приміщення, не розриваючи при цьому договору найму на приміщення, що ремонтується. Замість надання жилого приміщення на час проведення ремонту наймачеві та членам його сім'ї за згодою наймодавця може бути надане у постійне користування інше благоустроєне жила приміщення.

У разі відмови наймача від переселення до іншого жилого приміщення наймодавець може вимагати переселення його в судовому порядку. Тобто переселення допускається тільки за умови, що ремонт не може бути проведений без виселення. Необхідність у виселенні виникає, коли без звільнення жилих приміщень неможливо виконати ремонтні роботи.

Жила приміщення, що надається на час проведення капітального ремонту, має розміщуватися в межах даного населеного пункту і повинне відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам, бути придатним для проживання. Для забезпечення житлом мешканців квартир на час проведення ремонту створюється так званий *маневрений фонд*. Законодавство не передбачає умов благоустрою жилих приміщень маневреного фонду.

Питання розміру жилого приміщення, що надається на період ремонту, законодавством не врегульоване. Воно вирішується у кожному окремому випадку з наймачем і членами його сім'ї. Для усунення прогалин, що існують у житловому законодавстві, слід врегулювати питання користування житлом у будинках маневреного житлового фонду.

Оскільки приміщення для тимчасового проживання у більшості випадків мають менші розміри, ніж ті, які громадяни займали раніше, тому і проживання у них має тимчасовий характер. У період проживання в будинках маневреного фонду громадяни повинні вносити плату тільки за користування житлом та за отримані в ньому житлово-комунальні послуги.

Після закінчення капітального ремонту і прийняття будинку державною комісією особа виселяється із жилого приміщення маневреного фонду і вселяється до жилого приміщення, яке вона раніше займала. Саме цим буде підкреслюватися гарантія права громадян на житло у тому приміщенні, яке вони займали раніше. Якщо наймодавець вселить до приміщення інших осіб, наймач може вимагати їх виселення в судовому порядку, а власник у судовому порядку може захищати своє право власності на житло. З іншого боку, це правило встановлює обов'язок осіб, що зайняли жила приміщення маневреного житлового фонду, звільнити його після закінчення ремонту будинку, де вони проживали раніше.

Замість надання жилого приміщення на час проведення капітального ремонту жилого будинку наймачеві та членам його сім'ї, за їх згодою та згодою

наймодавця, може бути надане в постійне користування інше благоустроєне жите приміщення.

У разі перепланування квартир, коли жите приміщення, яке займають наймач і члени його сім'ї, в результаті капітального ремонту не може бути збережене або істотно збільшиться і у наймача утворяться надлишки жилої площі, наймачеві та членам його сім'ї має бути надане інше благоустроєне жите приміщення. Якщо приміщення істотно зменшиться, на вимогу наймача може бути надане інше благоустроєне приміщення відповідних розмірів. У деяких випадках воно взагалі може не зберегтися і його площа приєднується до інших жилих приміщень чи переводиться у нежилу. Наймачу має бути надане інше благоустроєне жите приміщення.

Громадяни можуть бути виселені із жилих приміщень з наданням інших благоустроєних жилих приміщень за договорами соціального найму у випадку:

- 1) будинок, в якому знаходиться жите приміщення, підлягає знесенню;
- 2) жите приміщення підлягає переведенню у нежитловий фонд;
- 3) жите приміщення визнане непридатним для проживання;
- 4) в результаті проведення капітального ремонту або реконструкції жилого будинку жите приміщення не може бути збережене.

У ст. 102 ЖК УРСР передбачено, що у тих випадках, коли жите приміщення, яке займають наймач і члени його сім'ї, в результаті капітального ремонту не може бути збережене, наймачеві має бути надане інше жите приміщення до початку капітального ремонту.

Якщо питання щодо виселення наймача з будинку державного чи комунального житлового фонду законодавчо врегульовано, то питання виселення власника квартири з будинку, що знаходиться у спільній власності не вирішене зовсім. Тому при виселенні власників із будинку, що знаходиться у власності органу місцевого самоврядування, питання слід вирішувати аналогічно тому, як це зазначено для наймача, але з умовою обов'язкового повернення на попереднє місце проживання. Саме таким чином це питання знайшло своє вирішення в Білорусі. Так, відповідно до ст. 106 ЖК Республіки Білорусь визначено: якщо при капітальному ремонті або реконструкції жилого будинку жите приміщення, що знаходиться у власності громадянина, не може бути збережене або його площа зменшиться, то громадянина із членами сім'ї у власність надається жите приміщення рівноцінне за благоустроєм, за загальною площею або виплачується грошова компенсація.

На вирішення цього питання направлений і Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22 грудня 2006 р. N 525-У. Відповідно до цього Закону органи місцевого самоврядування забезпечують проведення інвентаризації застарілого житлового фонду, що підлягає комплексній реконструкції, і приймають рішення щодо проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду на конкурсній основі.

Відповідно до ст. 12 Закону реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування вартості

власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації.

Власникам нежилых приміщень надаються за їх згодою інше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація. Власникам садибних жилих будинків, які вилучаються разом із земельною ділянкою для суспільної потреби, надаються за їх згодою рівноцінна земельна ділянка з побудованим на ній житлом або грошова компенсація.

Розмір грошової компенсації за жиле (нежиле) приміщення визначається на основі експертної оцінки жилого (нежилого) приміщення, проведеної відповідно до закону.

Відселення власників (наймачів) жилих (нежилых) приміщень будинків, що реконструюються, здійснюється за умови згоди цих власників (наймачів) відповідно до договорів, які інвестор-забудовник укладає з кожним власником (наймачем) цих приміщень.

Відселення наймачів жилих (нежилых) приміщень здійснюється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилых) приміщень у межах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населеного пункту.

ВИСНОВКИ З ДРУГОГО ПИТАННЯ:

За правовими наслідками виселення у зв'язку із капітальним ремонтом будинку можливо поділити на: 1) виселення наймача із житла державного, комунального житлового фонду; 2) виселення із житлового фонду соціального призначення; 3) виселення власника із будинку, що перебуває у спільній власності громадянина і місцевої територіальної громади; 4) виселення власників із будинку, що потребує капітального ремонту.

Громадяни можуть бути виселені із жилих приміщень з наданням інших благоустроєних жилих приміщень за договорами соціального найму у випадку, якщо: 1) будинок, в якому знаходиться жиле приміщення, підлягає знесенню; 2) жиле приміщення підлягає переведенню у нежитловий фонд; 3) жиле приміщення визнане непридатним для проживання; 4) в результаті проведення капітального ремонту або реконструкції жилого будинку жиле приміщення не може бути збережене.

ІІІ. ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ВИСЕЛЕННЯ ГРОМАДЯН ІЗ ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ

Правові наслідки виселення громадян полягають у виселенні з наданням іншого жилого приміщення і виселення без надання іншого жилого приміщення.

До виселення з наданням іншого жилого приміщення відносяться випадки:

- 1) жиле приміщення непридатне для проживання;
- 2) будинок підлягає знесенню;
- 3) виселення із житлового фонду спеціального призначення (службових

жилих приміщень, гуртожитків);

4) виселення власника і членів його сім'ї із житла у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки.

Виселення без надання іншого жилого приміщення провадиться у випадках:

1) безгосподарського утримання майна;
2) систематичного використання жилого приміщення не за призначенням;
3) якщо це не житловий фонд спеціального призначення (у випадку припинення трудового договору, строку служби або навчання тощо);

4) щодо піднаймачів;

5) щодо тимчасових мешканців;

6) щодо батьків, позбавлених батьківських прав;

7) самовільного самоуправного вселення до житла. Житловий кодекс УРСР встановлює загальні й спеціальні підстави припинення права на житло, а також вимоги до жилих приміщень при виселенні громадян.

Статтями 110-115 Житлового кодексу регулюється виселення громадян із жилих приміщень із наданням іншого благоустроєного приміщення. У ст. 110 зазначено, що громадяни виселяються з жилих будинків державного житлового фонду з наданням благоустроєного жилого приміщення, якщо будинок, в якому знаходиться дане жилає приміщення, підлягає знесенню, будинок (жилає приміщення) загрожує обвалом, будинок (жилає приміщення) підлягає переобладнанню в нежилий, оскільки проживання в таких будинках загрожує життю громадян.

У ст. 109 ЖК УРСР зазначено, що виселення з жилої площі в будинку державного чи громадського житлового фонду допускається тільки з підстав, установлених законом. Найчастіше це трапляється у випадку розірвання договору найму і є його наслідком. Особа може бути виселена у разі визнання договору найму, інших договорів недійсними, якщо вселення було проведене всупереч закону, без видачі ордера, без актів місцевої ради про надання житла тощо.

Виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання відповідно до ст. 1322 Житлового кодексу. Відсутність жилих приміщень із фондів житла для тимчасового проживання або відмова у їх наданні з підстав, встановлених ст. 1322 Житлового кодексу, не тягне припинення виселення громадянина з жилого приміщення, яке є предметом іпотеки.

Зміни, внесені прикінцевими положеннями Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. до ст. 109 ЖК УРСР обумовлюють можливість виселення в адміністративному порядку, з санкції прокурора, осіб, які самоправно зайняли жилає приміщення або проживають у будинках, що загрожують обвалом і намір реанімувати застарілі положення житлового законодавства. Судовий порядок виселення повинен застосовуватися до всіх осіб у випадках, прямо

передбачених в законі. Оскільки Конституція, Житловий, Цивільний кодекси України не передбачають адміністративного порядку виселення осіб за санкцією прокурора, то положення ст. 109 ЖК УРСР повинне бути приведене у відповідність до Конституції України. У випадку правопорушень особа, що вважає свої права та законні інтереси порушеними, може звернутися до суду з оскарженням неправомірних дій посадових осіб, у тому числі й відшкодування шкоди.

У ст. 109 ЖК зазначено, що виселення з жилої площі в будинку державного чи громадського житлового фонду допускається тільки з підстав, установлених законом. Найчастіше це трапляється у випадку розірвання договору найму житла і є його наслідком. Особа може бути виселена у разі визнання договору найму недійсним, якщо вселення було проведене всупереч закону, без видачі ордера.

Виселення провадиться в судовому порядку, що є суттєвою гарантією дотримання житлових умов громадян. Допускається виселення в адміністративному порядку лише для осіб, які самоправно зайняли жиле приміщення, тобто не мають жодних підстав для їх зайняття, або осіб, які проживають у будинках, що загрожують обвалом. Для заселення необхідні правові підстави, інакше заселення вважається самоправним. Але оскільки ст. 47 Конституції України встановлено, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду, зазначені положення ст. 109 щодо адміністративного виселення втратили силу як такі, що прийняті до набуття чинності Конституцією України. Тому Генеральна прокуратура вказала у листі «Про розгляд звернень відносно виселення громадян» від 23 жовтня 1996 р., що в Конституції чітко визначено: виселити громадян можна тільки в судовому порядку.

Власник житла і члени його сім'ї у випадку звернення стягнення на заставлений жилий будинок (квартиру) виселяються при неповерненні займу без надання іншого жилого приміщення. При цьому, відповідно до внесених змін від 5 червня 2003 р. до ст. 132 Житлового кодексу, таким особам має надаватися житло для тимчасового проживання, за умови якщо їх сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого жилого приміщення.

Виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення. На підставі договору застави, за умови невиконання боржником основного зобов'язання, заставодержатель для задоволення своїх вимог може звернути стягнення на це житло в порядку, встановленому Законом України «Про заставу» та договором. До вимог, що можуть бути підставою для укладення договору застави житла, можуть бути будь-які вимоги, що впливають із цивільно-правових договорів.

Згідно зі ст. 109 ЖК УРСР громадянам, яких виселяють із жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жиле приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Жиле приміщення, що надається виселюваному, має бути зазначене в рішенні суду.

Звернення стягнення на передане в іпотеку жиле приміщення є підставою для виселення всіх громадян, що мешкають у ньому, за винятками, встановленими законом. Після прийняття кредитором рішення про звернення стягнення на передане в іпотеку жиле приміщення всі громадяни, що мешкають у ньому, зобов'язані на письмову вимогу кредитора або нового власника цього жилого приміщення добровільно звільнити його протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Тільки у випадку, якщо громадяни не звільняють жиле приміщення у погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень із фондів житла для тимчасового проживання відповідно до ст. 1322 Житлового кодексу УРСР. При цьому дивно виглядає норма ст. 1322 ЖК УРСР, яка визначає, що відсутність жилих приміщень із фондів житла для тимчасового проживання або відмова у їх наданні з підстав, встановлених ст. 1322 ЖК УРСР, не тягне припинення виселення громадянина з жилого приміщення, яке є предметом іпотеки.

Виселення піднаймачів і тимчасових мешканців у разі припинення договору найму жилого приміщення здійснюється відповідно до правил ст. 98 ЖК УРСР. Наймача, що залишився проживати в попередньому приміщенні (одночасно користуючись за договором найму наданим новим жилим приміщенням), слід вважати тимчасовим мешканцем, який не набуває права користування цим приміщенням незалежно від строку проживання в ньому і підлягає виселенню без надання іншого жилого приміщення

Виселення піднаймачів і тимчасових мешканців у разі припинення договору найму жилого приміщення передбачено ст. 99 ЖКУРСР.

У разі припинення дії договору найму жилого приміщення водночас припиняється і дія договору піднайму. Піднаймач і члени його сім'ї, а також тимчасові мешканці зобов'язані негайно звільнити займане жиле приміщення. Таке виселення провадиться без надання іншого жилого приміщення.

Піднаймачі та тимчасові мешканці самотійного права на займане жиле приміщення не набувають незалежно від тривалості проживання.

Особливості припинення договору найму жилих приміщень у приватному житловому фонді. Відповідно до ст. 826 Цивільного кодексу України у разі розірвання договору найму житла наймач та інші особи, які проживали у помешканні, підлягають виселенню з житла на підставі рішення суду, без надання їм іншого житла.

Необхідно відрізнити припинення і розірвання договору найму житла.

Наймач житла має право, за згодою інших осіб, які постійно проживають разом із ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці.

Якщо наймач звільнив помешкання без попередження, наймодавець має право вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо наймодавець доведе, що він не міг укласти договір найму житла на таких самих

умовах з іншою особою.

Виселення з державного і комунального житлового фонду без надання іншого жилого приміщення. Відповідно до ст. 27 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» розірвання договору найму соціального житла тягне за собою виселення без надання іншого житла у таких випадках:

- 1) надання наймачу або придбання ним іншого жилого приміщення;
- 2) підвищення доходів наймача до рівня, який дозволяє укласти договір найму іншого жилого приміщення;
- 3) подання наймачем недостовірних даних щодо середньомісячного сукупного доходу за попередній рік, приховування реальних доходів;
- 4) систематичне порушення правил користування жилим , Іримищенням;
- 5) порушення наймачем умов договору найму соціального житла.

При цьому законом передбачено обов'язковість застосування письмового попередження про порушення умов договору найму.

Статті 116, 117 ЖК УРСР передбачають інші випадки виселення з жилого приміщення без надання іншого.

ВИСНОВКИ З ТРЕТЬОГО ПИТАННЯ:

Правові наслідки виселення громадян полягають 1) у виселенні з наданням іншого жилого приміщення і 2) виселенні без надання іншого жилого приміщення.

До виселення з наданням іншого жилого приміщення відносяться випадки, коли: 1) жила приміщення непридатне для проживання; 2) будинок підлягає знесенню; 3) виселення із житлового фонду спеціального призначення (службових жилих приміщень, гуртожитків); 4) виселення власника і членів його сім'ї із житла у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки.

Виселення без надання іншого жилого приміщення провадиться у випадках: 1) безгосподарського утримання майна; 2) систематичного використання жилого приміщення не за призначенням; 3) якщо це не житловий фонд спеціального призначення (у випадку припинення трудового договору, строку служби або навчання тощо); 4) щодо піднаймачів; 5) щодо тимчасових мешканців; 6) щодо батьків, позбавлених батьківських прав; 7) самовільного самоуправного вселення до житла.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ:

Таким чином, ми розглянули питання припинення житлових правовідносин та виселення з житлових приміщень. Необхідно ще раз наголосити на тому, що юридичні факти, які спричиняють припинення житлових правовідносин та є підставами виселення, вичерпно закріплені законом і не допускають розширювального тлумачення. Крім того, варто наголосити на передбаченому законі порядку – процедурному, процесуальному – припинення житлових правовідносин.

Необхідно звернути уваги на різницю у правових наслідків припинення житлових відносин та виселення, які багато в чому залежать від підстав

виселення. Мова, перш за все, йде про те, чи передбачає виселення надання іншого житла.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

1. Вивчаючи дану тему, студенти повинні навчитися:

аналізувати правові підстави припинення житлових відносин, виселення з житлових приміщень з наданням іншого благоустроеного житла та без надання іншого благоустроеного житла, складати проекти позовних заяв, інших юридичних документів.

2. Питання для самоперевірки та контролю засвоєння знань:

1. Правові підстави виселення з жилого приміщення.
2. Види виселення з жилих приміщень.
3. Виселення у зв'язку з капітальним ремонтом будинку.
4. Виселення у зв'язку з припиненням права власності на житло.
5. Правові наслідки виселення з жилих приміщень.
6. Правові підстави виселення з службового житла.
7. Правові підстави виселення з гуртожитків.
8. Правові підстави, за яких можливе виселення з наданням іншого житла.
9. Правові підстави, за яких можливе виселення без надання іншого житла.
10. Правові гарантії захисту житлових прав громадян при виселенні з житлових приміщень.

ТЕМА № 9. ЗАХИСТ ЖИТЛОВИХ ПРАВ. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА (2 години)

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Загальні положення про захист житлових прав.
2. Судовий захист житлових прав.
3. Заходи захисту порушених житлових прав.
4. Юридична відповідальність за порушення житлового законодавства.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України. Прийнята на V сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості ВРУ. – 1996. - № 30. – Ст. 141.
2. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-х // ВВР. – 1983. – Додаток до № 28. – Ст. 573.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // ВВР. – 2003. - № 40-44. – Ст. 356.

4. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 квітня 1985 р. № 2 (Із змінами і доповненнями).
5. Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 вересня 1987 р. № 9 (Із змінами і доповненнями).
6. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок (назву змінено згідно з постановою Пленуму Верховного Суду від 25.05.98 р. № 15). Постанова Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7 (Із змінами і доповненнями).
7. Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 22 грудня 1995 р. № 20 (Із змінами).
8. Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1992 р. № 12.
9. Аврамова О. Конфіскація і реквізиція з точки зору житлового права // Право України. – 2003. - № 5. – С. 103-107.
10. Волкова Н.В. Захист прав власника житла при зловживанні правом користувачами // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ: збірник наукових праць. – 2007. – Вип. 1. – С. 92-98.
11. Галянтич М.К. Житлове право України : навч. посіб. / рец.: В. В. Луць, О. В. Скрипнюк, О. Д. Крупчан. - К. : Юрінком Інтер, 2008. - 528 с.
12. Галянтич М. Особливості цивільно-правової охорони та захисту прав на житло // Право України. – 2007. - № 7. – С. 98-102.
13. Галянтич М.К., Дришлюк А.І., Лічман Л.Г. Коментар судової практики розгляду житлових спорів // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – 2007. - № 5. – 336 с.
14. Житлові спори у судовій практиці. Спеціальний курс : навч.-метод. посіб. / Науково-дослідний інститут приватного права та підприємництва АПрН України. Одеський державний університет внутрішніх справ; ред. В. В. Луць; рец.: О. В. Дзера, В. П. Паліюк. - Одеса : НДППП АПрН України, 2008.
15. Зразки цивільно-правових документів: Науково-практичний посібник / За ред. В.О.Кузнецова. – К.: Істина, 2006.
16. Мічурін Є. Захист житлових прав осіб у судовому порядку // Юридичний журнал. – 2003. - № 7. – С. 120-121.
17. Тульчевська Н.В. Особливості способів захисту права на житло // Держава і право. - 2008. - Вип. № 41. - С. 376-380.
18. Фурса Є. Особливості відшкодування шкоди, завданої в житлових справах // Юридичний журнал. – 2003. - № 6. – С. 61-63.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Метою лекції є формування знань про види захисту житлових прав, передбачені законодавством, речово-правові та зобов'язально-правові способи захисту житлових прав, юридичну відповідальність за порушення житлового законодавства, формування навичок складання проектів позовних заяв, інших юридичних документів.

ВСТУП

У разі порушення суб'єктивних житлових прав громадяни можуть вчинити відповідні дії щодо їх захисту. Приєднуємось до точки зору тих вчених, що розрізняють охорону та, власно, захист порушених суб'єктивних прав. Відповідно до цього під охороною житлових прав осіб слід розуміти комплекс передбачених у законі заходів щодо поліпшення, зміцнення та розвитку суб'єктивних житлових прав осіб, які застосовуються до моменту їх порушення. Коли ці права порушуються, мова йде вже про захист порушених житлових прав.

І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПРО ЗАХИСТ ЖИТЛОВИХ ПРАВ

Під *захистом житлових прав* слід розуміти дії, що спрямовані на відновлення порушених житлових прав чи охоронюваних законодавством інтересів громадян і організацій, або припинення протиправних дій, або визнання права. Закон передбачає широке коло засобів, серед яких найбільш поширеними є самозахист, захист житлових прав державними органами та органами місцевого самоврядування, судовий захист.

Під *самозахистом* розуміється весь комплекс дозволених законом дій, заходів і засобів, які громадяни чи організації, житлові права яких потребують захисту, безпосередньо спрямовують на відновлення порушених житлових прав.

З огляду на наведене визначення самозахисту це право виникає з моменту порушення житлових прав осіб (порушення права приватної власності на житло тощо), чи з моменту, коли вони дізнались про це порушення.

Окремо слід виділити *превентивні заходи, які спрямовані на попередження порушення житлових прав*. Встановити замок на двері квартири, обнести територію будинку огорожею — це саме превентивні міри. Такі заходи слід віднести до охорони житлових прав, а не до самозахисту.

Державні органи та органи місцевого самоврядування можуть здійснювати захист житлових прав осіб у межах своєї компетенції. Така діяльність проявляється у скасуванні актів державних органів чи органів місцевого самоврядування більш низького рівня, державних підприємств і організацій, що порушують житлові права осіб. Так, згідно зі ст. 57 ЖК рішення виконавчого комітету районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень може бути оскаржено до виконавчого комітету

вищестоящого органу місцевого самоврядування.

Крім того, згідно зі ст. 45 ЦПК, у випадках, передбачених законом, *органи державного управління можуть звернутися до суду із заявою про захист житлових прав та охоронюваних законом інтересів інших осіб*, а також можуть бути залучені судом до участі в процесі або вступити в процес за своєю ініціативою для дачі висновку в справі з метою здійснення покладених на них обов'язків і для захисту прав громадян та інтересів держави.

Пояснюючи участь державних органів при захисті житлових прав, треба відзначити, що в житлових суперечках трапляються випадки, коли квартира була продана батьками з порушенням прав неповнолітніх дітей. Так, при відчуженні житла орган опіки і піклування дає відповідний висновок про те, що даний правочин не завдає шкоди інтересам дітей. Інтереси дитини можуть бути порушені, наприклад, якщо після продажу квартири дитина залишилася без житла.

Захист житлових прав громадян та організацій нотаріусом відбувається в процесі здійснення нотаріальних дій та під час надання ним послуг правового характеру. Зокрема, шляхом вчинення виконавчого напису на борговому документі у встановлених законом випадках нотаріус може надати розпорядження щодо примусового стягнення заборгованості, яка впливає з житлових зобов'язань.

ВИСНОВКИ З ПЕРШОГО ПИТАННЯ:

Під захистом житлових прав слід розуміти дії, що спрямовані на відновлення порушених житлових прав чи охоронюваних законом інтересів громадян і організацій, або припинення протиправних дій, або визнання права.

II. СУДОВИЙ ЗАХИСТ ЖИТЛОВИХ ПРАВ

Ефективний механізм судового захисту прав людини – це найбільш універсальний демократичний інструмент правової держави.

Відповідно до ч. 2 ст. 124 Конституції України юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі. Тому у випадках, коли чинним законодавством України передбачено право оскаржити рішення державного чи іншого органу, їх посадових осіб за підпорядкованістю, суб'єкти житлового права вправі на власний розсуд вирішувати питання про оскарження актів таких органів за підпорядкованістю або шляхом звернення до суду з позовною заявою чи скаргою.

Серед органів, уповноважених розглядати житлові спори *в адміністративному порядку*, перш за все треба назвати *місцеві державні адміністрації та виконкоми місцевих рад*. Їм підвідомчі спори: з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов і надання їм жилих приміщень; про відмову наймача або членів його сім'ї у згоді на вселення в жиле приміщення інших осіб або у здаванні його у піднайм; стосовно вимог наймача до наймача іншого жилого приміщення в тій самій квартирі про примусовий обмін жилого приміщення на підставі ст. 80 ЖК або визнання його

таким, що втратив право користування жилим приміщенням на підставі статей 71 і 107 ЖК; про переселення в межах одного і того самого гуртожитку й інші спори, щодо яких можливий адміністративний порядок прийняття рішень.

Оскільки для оспорювання правомірності прийнятих державними органами рішень у загальному порядку допускається звернення до того самого органу, який прийняв неправомірне, на думку заявника, рішення, то всі винесені рішення можуть бути оскаржені безпосередньо до керівника відповідного державного органу, власника або уповноваженого ним органу підприємства, установи, організації, органа громадської організації, профспілкового комітету, який може винести остаточне рішення зі спірного питання.

Разом з тим, скарги на рішення виконкомів місцевих рад, місцевих державних адміністрацій, їх посадових осіб з цих питань можуть бути предметом розгляду *адміністративного суду* в порядку, визначеному Кодексом адміністративного судочинства України. Оскарження неправомірних дій органів державного управління і службових осіб, що ущемляють права громадян, є справами адміністративної юрисдикції (ст. 3 КАС).

До адміністративних судів можуть бути оскаржені будь-які рішення, дії чи бездіяльність суб'єктів владних повноважень, крім випадків, коли щодо таких рішень, дій чи бездіяльності Конституцією або законами України встановлено інший порядок судового оскарження (ст. 2 КАС).

Порушення приватних прав може виявлятися у недодержанні органом державної влади або органом місцевого самоврядування, або їх службовими чи посадовими особами вимог закону про надання жилої площі у визначених ЖК випадках у встановлені строки.

Щодо підвідомчості житлових спорів необхідно вказати, що вони, зокрема, можуть бути *предметом розгляду Конституційним Судом України*, який посідає особливе місце серед органів державної влади. Відповідно до Закону України “Про Конституційний Суд України” від 16 жовтня 1996 р., завданням Конституційного Суду України є гарантування верховенства Конституції України як Основного Закону держави на всій території України.

Житлові спори можуть вирішуватися і *третейським судом* відповідно до закону України “Про третейські суди”. Рішення третейського суду, не виконані добровільно, можуть бути виконані примусово на підставі виконавчого листа, виданого місцевим загальним судом за місцезнаходженням третейського суду.

Діяльність судів загальної юрисдикції відіграє помітну роль у системі юридичних заходів захисту прав і законних інтересів суб'єктів житлових правовідносин. Як правило, *судовий захист житлових прав осіб застосовується при вирішенні житлових спорів у таких випадках:*

- 1) коли такий порядок прямо передбачений законом;
- 2) коли усі інші засоби захисту не дали позитивного результату.

Виникнення права на захист неможливе без наявності певних передбачених законом умов. Їх сукупність може бути підставою для застосування до особи цивільно-правової відповідальності.

Житловим правопорушенням визнається протиправна дія чи бездіяльність, що порушує норми права і суб'єктивні права учасників житлових відносин. Житлове правопорушення можна розуміти як у вузькому, так і в широкому сенсі. У *широкому сенсі* житлове правопорушення об'єднує різні за своєю юридичною природою правопорушення у житловій сфері. Це може бути кримінальний злочин, адміністративне (самовільна перебудова і перепланування житлового приміщення), цивільне (заподіяння шкоди житловому фонду), дисциплінарне правопорушення (неналежне виконання трудових обов'язків працівниками житлово-експлуатаційних організацій, покликаних забезпечувати схоронність житла). Житлове правопорушення у широкому сенсі можна визначити як протиправну поведінку деліктоздатної особи, яка порушує житлове законодавство і суб'єктивні права, інтереси учасників житлових правовідносин. У *вузькому розумінні* житлове правопорушення варто розглядати як вид цивільного правопорушення, яке має певні специфічні риси.

ВИСНОВКИ З ДРУГОГО ПИТАННЯ:

Діяльність судів загальної юрисдикції відіграє помітну роль у системі юридичних заходів захисту прав і законних інтересів суб'єктів житлових правовідносин. Судовий захист житлових прав осіб застосовується при вирішенні житлових спорів у випадках: 1) коли такий прядок прямо передбачений законом; 2) коли усі інші засоби захисту не дали позитивного результату.

III. ЗАХОДИ ЗАХИСТУ ПОРУШЕНИХ ЖИТЛОВИХ ПРАВ

Кожне суб'єктивне право чи охоронюваний законом інтерес у разі порушення має бути захищений судом або іншим юрисдикційним органом. Ця можливість характеризується таким: а) визначеністю суб'єктів спірного правовідношення; б) визначеністю їх взаємних прав і обов'язків; в) можливістю владного припису конкретним особам належної поведінки відповідно до норми об'єктивного права.

Захист прав у житловій сфері має свої особливості. Його необхідно розглядати як *передбачені законодавством заходи, що здійснюються державними органами, з визнання порушення та поновлення прав і законних інтересів як наймачів державного житлового фонду, так і власників і володільців житла.*

Згідно зі ст. 16 ЦК України захист цивільних прав судом може здійснюватись шляхом: визнання цих прав; відновлення становища, яке існувало до порушення права, і припинення дій, які порушують право; присудження до виконання обов'язку в натурі; відшкодування моральної шкоди; припинення або зміни правовідносин; стягнення з особи, яка порушила право, завданих збитків, а у випадках, передбачених законом або договором, — неустойки (штрафу, пені); іншими засобами, передбаченими законом.

Засоби захисту порушених житлових прав у суді поділяються на речові

та зобов'язально-правові. Для пред'явлення речового позову необхідно, щоб порушувалось речове право та щоб не існувало договірних відносин між власником майна і порушником житлового права. При порушенні житлових прав осіб речові засоби захисту вживаються передусім для захисту права приватної власності на житло.

До **основних речово-правових способів захисту права власності на житло** відносяться: витребування власником майна (житла) з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов); вимога власника про усунення перешкод з боку осіб, які заважають здійснювати право власності (негаторний позов); вимоги власника про звільнення майна з арешту.

Віндикаційний позов — це позов власника, що не володіє майном, про витребування майна з чужого незаконного володіння. Метою віндикаційного позову є відновлення порушеного права власності. На позови щодо повернення майна з чужого незаконного володіння розповсюджується трирічний строк позовної давності.

Для подання віндикаційного позову необхідні такі умови: щоб майно вибуло з фактичного володіння власника; щоб майно збереглося у натурі і перебувало у володінні іншої особи; щоб предметом позову була саме та (а не така ж) індивідуально-визначена річ, яку її власник втратив; щоб були відсутні договірні зв'язки між власником та особою, що володіє річчю.

Якщо майно знаходиться у недобросовісного набувача, віндикаційний позов задовольняється в будь-якому випадку та майно повертається власнику.

Щодо витребування майна власником від добросовісного набувача за віндикаційним позовом, то згідно зі ст. 388 ЦК діють такі правила. Якщо майно за плату придбане у особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не повинен був знати (добросовісний набувач), то власник вправі витребувати це майно від набувача лише у разі, коли майно загублене власником або особою, якій майно було передане власником у володіння, або викрадено у того чи іншого, або вибуло з їх володіння іншим шляхом поза їх волею.

Якщо майно набуто безоплатно від особи, яка не мала права його відчужувати, власник вправі витребувати майно в усіх випадках.

Негаторний позов — це позов власника, що володіє майном, про усунення перешкод з боку третіх осіб у здійсненні права власності. Метою цього позову є усунення будь-яких перешкод, що чиняться власнику майна, хоч ці порушення й не поєднані з правом володіння майном. На негаторний позов не поширюються вимоги щодо позовної давності. Отже, негаторний позов може бути поданий у будь-який час, доки триває порушення з боку третіх осіб чи не ліквідовані його наслідки, що впливають на нормальне користування чи розпорядження майном з боку власника.

Для подання негаторного позову необхідна наявність таких умов: відсутність договірних відносин між власником і особою, що чинить перешкоди у здійсненні права власності щодо речі; річ має знаходитись у володінні власника; повинні бути перешкоди з боку третіх осіб щодо нормального користування чи розпорядження власником своїм майном.

Сторонами негативного позову є власник майна та третя особа, що своїми протиправними діями перешкоджає власникові у нормальному здійсненні ним права власності.

Допоміжними речово-правовими засобами захисту, внаслідок яких виникає право власності на житло, можуть бути: позов про визнання права власності на житло; позов про виключення житла з опису; позови про захист прав співвласника у разі виділу та продажу спільного майна.

Відповідно до ст. 392 ЦК власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Відповідно до Постанови Пленуму Верховного Суду України від 22.12.95 № 20 «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» **судовий захист права приватної власності громадян** здійснюється шляхом розгляду справ, зокрема, за позовами:

а) про визнання права власності на майно, про витребування майна з чужого незаконного володіння (а в передбачених законом випадках і від добросовісного набувача) чи відшкодування його вартості, про усунення інших порушень прав власника;

б) про визначення порядку володіння, користування і розпорядження майном, що є спільною власністю;

в) про поділ спільного майна або виділ з нього частки;

г) про визнання недійсними угод про відчуження майна, а також про визнання незаконними актів державних органів, органів місцевого самоврядування про неправомірне втручання у здійснення власником правомочностей щодо володіння, користування і розпорядження своїм майном;

д) про переведення прав і обов'язків покупця за договором купівлі-продажу, укладеним учасником спільної часткової власності щодо своєї частки з порушенням права іншого учасника даної спільної власності, на привілеєву купівлю цієї частки;

е) про передачу в приватну власність майна, яке за законом підлягає відчуженню громадянину (зокрема відповідно до ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» підлягають передачі сім'ям наймачів квартири (будинки) та належні до них господарські споруди і приміщення; згідно з п. 12 ст. 20, п. 1 ст. 21, п. 10 ст. 22 Закону України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» відповідним категоріям цих громадян передаються у власність жилі приміщення тощо);

є) про визнання недійсною угоди про відчуження квартири (будинку) з громадського житлового фонду з порушенням передбаченого ст. 15 Закону «Про власність» права наймача цього приміщення на придбання його у власність або про переведення на наймача прав і обов'язків набувача за цією угодою;

ж) про відшкодування шкоди, заподіяної майну, або збитків, завданих порушенням права власника (включаючи й неодержані доходи);

з) про виключення майна з опису.

Зобов'язально-правові засоби захисту прав на житло можуть бути передбачені: в договірних відносинах (відшкодування збитків, заподіяних невиконанням чи неналежним виконанням договору; повернення речей, наданих у користування за договором); в деліктних зобов'язаннях. Одним з таких засобів є повернення безпідставно отриманого чи збереженого майна.

Окремо слід виділити **спеціальні способи захисту**:

- 1) позов про визнання правочину недійсним;
- 2) способи захисту права власності померлих та осіб, визнаних безвісно відсутніми або оголошених померлими;
- 3) способи захисту прав власників від неправомірного втручання держаних органів.

Спори можна класифікувати **за ознакою публічності**:

- 1) за позовами юридичних осіб, за позовами громадян до державних органів, за позовами уповноважених держаних органів про захист права приватної власності громадян від неправомірних посягань;
- 2) спори між громадянами та членами їх сімей про порядок користування жилими приміщеннями, спори між спадкоємцями, які проживають в одній квартирі.

Характеристика житлових спорів, що розглядаються в судовому порядку, дозволяє класифікувати їх **залежно від правових підстав виникнення**, що впливають:

- 1) *із житлових відносин* – стосовно:
- 2) *із цивільних відносин* – за різними договорами, зокрема:
- 3) *із сімейних відносин* – стосовно:
- 4) спори, що вирішуються за цивільним і житловим законодавством, *стосовно виселення громадян*;
- 5) спори *стосовно приватизації*.

Слід зазначити, що в деяких випадках різні засоби захисту житлових прав тісно взаємопов'язані. Так, захист житлових прав державними органами може доповнюватись судовим захистом, наприклад, коли відповідно до ст. 45 ЦПК орган опіки та піклування звертається до суду з заявою про захист порушених житлових прав неповнолітніх дітей. Можливість застосування різноманітних засобів захисту говорить про те, що відбувається їх постійна взаємодія і це дозволяє створити єдиний ефективний механізм захисту житлових прав.

Отже, захист порушених житлових прав осіб забезпечується державою через створені правові механізми, що закладені у нормах чинного законодавства та підтверджені судовою практикою. Через це фізичні та юридичні особи як носії суб'єктивних житлових прав мають різноманітні можливості для їх охорони та захисту від порушень.

ВИСНОВКИ З ТРЕТЬОГО ПИТАННЯ:

Захист прав у житловій сфері необхідно розглядати як передбачені законодавством заходи, що здійснюються державними органами, з визнання

порушення та поновлення прав і законних інтересів як наймачів державного житлового фонду, так і власників і володільців житла.

Засоби захисту порушених житлових прав у суді поділяються на речові та зобов'язально-правові. Для пред'явлення речового позову необхідно, щоб порушувалось речове право та щоб не існувало договірних відносин між власником майна і порушником житлового права. При порушенні житлових прав осіб речові засоби захисту вживаються передусім для захисту права приватної власності на житло.

Зобов'язально-правові засоби захисту прав на житло можуть бути передбачені: в договірних відносинах (відшкодування збитків, заподіяних невиконанням чи неналежним виконанням договору; повернення речей, наданих у користування за договором); в деліктних зобов'язаннях.

ІV. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЮРИДИЧНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА ПОРУШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Підставою для настання відповідальності за порушення житлового законодавства є наявність вини в діях осіб. Конкретні види та склад правопорушень містяться в нормах цивільного, адміністративного та кримінального законодавства.

Кримінальна відповідальність за порушення житлового законодавства настає за цілий ряд суспільно небезпечних діянь, які містять ознаки злочинів, передбачених КК, у тому числі за порушення недоторканності житла громадян та зловживання опікунськими правами. КК має своїм завданням правове забезпечення охорони та захисту прав і свобод людини, власності, громадського порядку.

Кримінальна відповідальність настає за зловживання опікунськими правами, що полягає у використанні опіки чи піклування з корисливою метою на шкоду підопічному (зайняття житлової площі, використання майна тощо) – ст. 167 КК.

У ст. 162 КК передбачена відповідальність за незаконне проникнення до житла, незаконне проведення в ньому обшуку, незаконне виселення або інші дії, що порушують недоторканність житла громадян.

Кримінальна відповідальність також передбачена за злочинні посягання на приватну, колективну, державну власність. Проникнення до житла при крадіжці, грабежі, розбої є кваліфікуючою ознакою, що обтяжує відповідальність.

Адміністративно-правова відповідальність. Кодекс України про адміністративні правопорушення (КУпАП) визначає суб'єктами відповідальності за вчинення адміністративного правопорушення лише фізичних (у тому числі службових) осіб. КУпАП передбачає відповідальність не тільки за порушення у сфері житлових прав громадян, що впливають з ЖК – порушення порядку взяття на облік і строків заселення житлових будинків і житлових приміщень (ст. 149); порушення правил користування житловими

будинками і житловими приміщеннями (ст. 150); самоправне зайняття житлового приміщення (ст. 151 КУпАП) – а й у сфері житлово-комунального господарства та благоустрою.

Відповідальність в адміністративному порядку настає також у випадках самовільного будівництва або споруд, а так само у разі самовільної зміни архітектурного вигляду будинків або споруд під час експлуатації без належно погодженого проекту або з відхиленнями від норм, чинних на початок будівництва (ст. 97 КпАП).

Цивільно-правова відповідальність є санкцією за правопорушення, що спричиняє для правопорушника негативні наслідки у вигляді позбавлення суб'єктивних цивільних прав або покладення нових чи додаткових обов'язків.

Реалізація санкції забезпечена можливістю застосування заходів державного примусу. Існує цивільно-правова відповідальність у межах відповідного цивільно-правового відношення, основою виникнення якого є неправомірні дії.

Наукою виділені загальні та спеціальні форми відповідальності. Загальні: обов'язок відшкодування збитків, що завдані неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю (ст. 1166 ЦК). Спеціальні: сплата неустойки, втрата завдатку (статті 549, 571 ЦК), знесення будинку, господарських і побутових будівель і споруд (ст. 376 ЦК).

Розрізняють договірні та не договірні види цивільно-правової відповідальності. Договірною підставою відповідальності є невиконання або неналежне виконання договору (найму (оренди), купівлі-продажу, міни житла). Відповідальність у цьому разі настає у вигляді відшкодування збитків, сплати неустойки, втрати завдатку. Залежно від розподілу обов'язків боржника розрізняють пайову і солідарну відповідальність, що характерно саме для житлового права, оскільки наймач вступає у договірні відносини, представляючи інтереси своєї сім'ї.

Цивільне законодавство передбачає майнову відповідальність за самовільне зведення житлового будинку, господарських і побутових будівель і споруд (ст. 376 ЦК), за переобладнання і перепланування житлового будинку і житлового приміщення (ст. 100 ЖК).

Житлове законодавство передбачає також цивільно-правову відповідальність за невиконання наймодавцем обов'язків щодо забезпечення схоронності житлового фонду та ремонту житлового приміщення у випадках невідкладної необхідності (ст. 176 ЖК).

Переобладнання і перепланування житлового будинку та житлового приміщення провадиться з метою підвищення їх благоустрою і перетворення комунальних квартир на окремі квартири на сім'ю. Переобладнання і перепланування житлового приміщення допускається за згодою наймача, членів сім'ї, які проживають разом з ним, і наймодавця з дозволу виконавчого органу місцевої ради.

ВИСНОВКИ З ЧЕТВЕРТОГО ПИТАННЯ:

Підставою для настання відповідальності за порушення житлового

законодавства є наявність вини в діях осіб. Конкретні види та склад правопорушень містяться в нормах цивільного, адміністративного та кримінального законодавства.

Цивільно-правова відповідальність є санкцією за правопорушення, що спричиняє для правопорушника негативні наслідки у вигляді позбавлення суб'єктивних цивільних прав або покладення нових чи додаткових обов'язків. Реалізація санкції забезпечена можливістю застосування заходів державного примусу. Існує цивільно-правова відповідальність у межах відповідного цивільно-правового відношення, основою виникнення якого є неправомірні дії.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ:

Захист прав у житловій сфері необхідно розглядати як передбачені законом заходи, що здійснюються державними органами, з визнання порушення та поновлення прав і законних інтересів як наймачів державного житлового фонду, так і власників і володільців житла.

Засоби захисту порушених житлових прав у суді поділяються на речові та зобов'язально-правові. Для пред'явлення речового позову необхідно, щоб порушувалось речове право та щоб не існувало договірних відносин між власником майна і порушником житлового права. Зобов'язально-правові засоби захисту прав на житло можуть бути передбачені: в договірних відносинах (відшкодування збитків, заподіяних невиконанням чи неналежним виконанням договору; повернення речей, наданих у користування за договором); в деліктних зобов'язаннях.

Цивільно-правова відповідальність є санкцією за правопорушення, що спричиняє для правопорушника негативні наслідки у вигляді позбавлення суб'єктивних цивільних прав або покладення нових чи додаткових обов'язків.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

1. Вивчаючи дану тему, студенти повинні навчитися:

аналізувати види захисту житлових прав, передбачені законодавством, речово-правові та зобов'язально-правові способи захисту житлових прав, правові підстави юридичної відповідальності за порушення житлового законодавства, складати проекти позовних заяв, інших юридичних документів.

2. Питання для самоперевірки та контролю засвоєння знань:

1. Правова охорона та захист житлових прав: загальні положення.
2. Речово-правові засоби захисту житлових прав.
3. Зобов'язально-правові засоби захисту житлових прав.
4. Спеціальні (цивільно-правові) засоби захисту житлових прав.
5. Характеристика юридичної відповідальності за порушення житлового законодавства.
6. Державні органи та органи місцевого самоврядування, які уповноважені здійснювати захист житлових прав.
7. Судовий захист права приватної власності на житло.

8. Відшкодування шкоди, заподіяної житловим будинкам, житловим приміщенням незаконною поведінкою посадових осіб і громадян.
9. Превентивні заходи, спрямовані на попередження порушення житлових прав.