

Модуль 1.

Лекція 1

Поняття, предмет, метод, принципи, функції, система та джерела житлового права

1. Поняття, предмет та методи житлового права
2. Принципи житлового права
3. Функції житлового права
4. Джерела житлового права

Рекомендовані джерела:

Основні:

1. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. – М.: Госиздюрлит, 1956. – 232 с.
2. Галянтич М.К., Дрішлюк А.І., Лічман Л.Г. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав: монографія. – Київ-Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. – 496 с.
3. Галянтич М.К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. – К.: НДІ приватного права і підприємництва АПРН України, 2006. – 512 с.
4. Житлове право України: навч. посібник / за ред. В.С. Гопанчука, Ю.О. Заїки. – К.: Істина, 2003. – 208 с.
5. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право: учеб. пособие для студентов юрид. инст-ов и фак-ов. – Киев: Лыбидь, 1990. – 261 с.
6. Маслов В.Ф. Право на жилище. – Х.: Вища школа, 1986. – 284 с.

Додаткові:

1. Базова Т., Бойко Л. Правові засади приватизації державного житлового фонду // Право України. – 1994. – № 4.
2. Житлові спори у судовій практиці. Спеціальний курс. Навчально-методичний посібник / під заг. ред. В.В. Луця. – Одеса, 2008. – 145 с.
3. Коментар судової практики розгляду житлових спорів / за ред. М.К. Галянтича. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – 336 с.
4. Мічурін О.О. Правочини з житлом: науково-практичний посібник. – Х.: Юрсвіт, 2007. – 596 с.
5. Право на житло в Україні: реалізація та захист. Навчально-довідкове видання / за заг. ред. Є.О. Харитонова. – Х.: ТОВ «Одісей», 2008. – 456 с.

1. Поняття, предмет та методи житлового права

Житлове право України - це система правових норм, що регулюють житлові правовідносини між людьми та людини із державними органами, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями будь-якої форми власності у процесі реалізації конституційного права людини і громадянина на житло.

Відповідно до Конституції України, кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду (**Стаття 47**).

Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону.

Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Стаття 48. Кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло.

Як сукупність норм права України, що регулює житлові відношення, житлове право розуміється у **широкому і вузькому значенні**. У першому випадку, з погляду застосовуваних критеріїв побудови вітчизняної системи права, житлове право відносять до різноманітних галузей права - конституційного, адміністративного, цивільного і т. д. Тільки житлове законодавство, регулюючи єдині за своєю метою відношення, дозволяє об'єднувати їх одним поняттям.

У юридичній літературі можна зустріти різноманітні поняття «житлового права» у так званому вузькому значенні. Одні автори трактують його як частину цивільного права, другі - як комплексний правовий інститут, треті - як комплексну галузь права, четверті - як підгалузь права, п'яті - як самостійну галузь права.

Для правильного розуміння цього поняття важливе значення має насамперед з'ясування питання про те, що таке «житлові відносини» як предмет регулювання житлового права. У «житлових» законах, як відомо, не міститься визначення його поняття. У юридичній літературі відносно поняття «житлові відносини» позиції можна поділити на дві групи.

Житлові правовідносини одні вчені-юристи розглядають у широкому значенні, як загальне, збірне поняття, що охоплює усі види житлових відношень, об'єднаних правом на житло. До їх складу іноді включають правові зв'язки, що виникають із експлуатаційної діяльності суб'єктів житлово-комунального господарства, зі стосунків підприємств, які забезпечують житло електроенергією, газом, теплом, водою, а також займаються вивезенням побутових відходів, та інше.

На відміну від вищезгаданої точки зору, інші автори їх вважають цивільно-правовими. Подібна позиція не є новою в системі права України. Наприклад, здійснення права власності породжує як цивільно-правові відносини, так і адміністративні, кримінальні і т. д. Не заперечуючи той факт, що пов'язані із задоволенням потреби громадян у житлі стосунки можуть викликати існування і публічних правовідносин, ми схилиємось до думки, що житлові це насамперед приватні, зокрема, цивільні правовідносини.

Не зупиняючись на детальному аналізі наведених точок зору, не вдаючись у полеміку, зазначимо, що у своїй роботі ми виходимо із розуміння житлового права як права, що регулює відношення, у яких задовольняється потреба в житлі, відношення, що виникають у процесі задоволення громадянами своїх житлових потреб, відношення по задоволенню потреб громадян у житлі.

Предметом правового регулювання житлового права України є правовідносини, що виникають у процесі: реалізації права на житло; надання людині й громадянину жилих приміщень у користування; користування людиною жилим приміщенням; управління житловим фондом; експлуатації та охорони житлового фонду; капітального, поточного ремонту та реконструкції житлових та нежитлових приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд; виключення з житлового фонду жилих будинків і приміщень, що не придатні для проживання; розгляду житлових спорів та ін.

Зміст права на житло передбачає, що кожен громадянин і члени його сім'ї: мають право займати і використовувати певне житло; той, хто потребує житла, має право на забезпечення ним у порядку, визначеному законом; держава бере на себе обов'язок сприяти громадянам у вирішенні їхніх житлових проблем та забезпечення їм можливості безперешкодного проживання у житлі, яке вони займають. Право громадян на житло забезпечується: розвитком і охороною державного, громадського і приватного житлового фонду; сприянням кооперативному та індивідуальному житловому будівництву; створенням умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність

або взяти в оренду; надання житла громадянам, які потребують соціального захисту, безоплатно або за доступну плату відповідно до закону; можливістю приватизації житла; охороною державою житлових прав громадян від посягань на них тощо.

Чинне законодавство передбачає такі основні **способи реалізації права на житло**: одержання житла з державного і комунального житлового фонду; шляхом укладення цивільно-правових угод: купівлі-продажу, обміну, дарування, отримання у спадщину тощо; шляхом індивідуального будівництва; шляхом приватизації житла; шляхом оренди житла тощо.

Засоби здійснення права на житло:

1. Здійснення права на житло шляхом будівництва:

Самостійне будівництво як засіб реалізації права на житло

Здійснення права на житло через часткову участь осіб у житловому будівництві

Кредитування індивідуального житлового будівництва

2. Здійснення права на житло шляхом переходу його у власність :

Приватизація житла

Договір купівлі-продажу житла

Договір міни житла

Договір довічного утримання

Договір ренти житла

Спадкування житла

3. Здійснення права на житло шляхом отримання його у користування.

2. Принципи житлового права

Правовий принцип – основна ідея, відповідно до якої здійснюється правове регулювання житлових відносин. На думку В. Комарова, принцип цивільного права властивий і житловому праву. Але їх дія виявляється з урахуванням особливостей, які характерні для специфічних відносин, що розглядаються.

Принципи можна поділити на дві категорії.

До першої категорії належать загальні принципи, тобто властиві будь-якій галузі права загалом (наприклад, принцип гласності, законності тощо).

До другої категорії можна зарахувати 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 цього принципу полягає в тому, що громадянину надана можливість реалізувати своє право різними способами: на підставі договору соціального чи комерційного найму, на підставі договору безоплатного користування житлом, вступу в члени житлово-будівельного кооперативу, придбання у власність чи будівництво тощо;

– принцип недоторканності житла. Відповідно до цього принципу, норми житлового права забезпечують власникам чи правомірним користувачам можливість стабільного здійснення правомочностей щодо володіння, користування й розпорядження жилим приміщенням, що їм належить. Із цього принципу випливає, що жодний суб'єкт житлового права не може бути позбавлений свого житла інакше, ніж за рішенням суду, причому рішення суду про припинення суб'єктивного права може бути винесено тільки у випадках, прямо передбачених законом. Принцип недоторканності житла розповсюджується як на власників, так і на правомірних власників;

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

– принцип невтручання в особисті справи, ще можна назвати його принципом дозволеної спрямованості житлово-правового регулювання. Згідно із цим принципом, суб'єкти житлового права можуть одержувати права й покладати на себе обов'язки, не тільки передбачені законом, іншими правовими актами, а й такі, що не передбачені житловим законодавством, якщо вони не суперечать загальним принципам права і змісту житлового законодавства. При цьому необхідно пам'ятати, що в разі здійснення права публічними або приватними юридичними особами вони можуть діяти в межах спеціальної правосуб'єктності. Це пояснюється тим, що громадянину не може бути відмовлено в наданні житла за наявності в нього необхідних підстав;

– принцип свободи договору. Цей принцип передбачає свободу суб'єктів житлового права у виборі партнерів за договором (наприклад, набути в користування житло, що належить державі чи громадянину), у виборі виду договору (наприклад, купівля-продаж, найм тощо), умов, за яких він буде укладений (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 й державою, не повинні порушуватися. У рамках житлового права це означає забезпечення її засобами захисту від неправомірних дій проти недоторканності житла, таємниці особистого життя тощо, створення організацій для досягнення самостійного здійснення всіх майнових і особистих прав, які їй належать;

– принцип закріплення в нормах житлового права новітніх досягнень світової юридичної думки.

3. Функції житлового права

Функції права – це основні регулятивні зв'язки між системою права й системою суспільних відносин, що дають змогу враховувати залежність можливостей, цілей і результатів правового впливу від властивостей його об'єкта, суспільних відносин і техніко-юридичних особливостей самого права.

Функції житлового права такі, що вказують на його соціальне призначення, специфічні напрямки правового регулювання відносин у процесі вирішення поставлених перед ним задач. Житловому праву властиві такі функції:

- регулятивна, що спрямована на регламентацію конкретного поведіння людей при задоволенні житлових потреб (щодо виникнення, здійснення, зміни та припинення житлових прав, включаючи реалізацію обов'язків держави щодо забезпечення житловими приміщеннями певних категорій громадян; щодо користування житловими приміщеннями; щодо користування спільним майном власників приміщень; щодо управління багатоквартирними будинками). Особливість регулятивної функції житлового права полягає не тільки в наданні учасникам житлових відносин можливостей самоорганізації та саморегулювання, але й у встановленні певних меж здійснення належних їм прав, а також встановленні певних адміністративних (управлінських) регламентів;

- охоронна, що спрямована на захист житлових прав і інтересів від порушень (права громадян на житло; прав щодо вільного використання, що належать громадянам, юридичним особам, публічно-правовим утворенням житлових приміщень). Особливістю є те, що окрім охорони прав на житлові приміщення, вона включає охорону самого житлового приміщення

від негативного впливу правовласників і третіх осіб, а також охорону конституційних прав на недоторканність житла, приватного життя й свободу пересування.;

- виховна, що спрямована на виховання і стимулювання потрібної суспільству поведінки громадян і організацій. Сутність виховної функції житлового права полягає в необхідності показати учасникам житлових відносин, як можна або необхідно поводитися в стосунках, що складаються щодо житлових приміщень.;

- попереджувальна, що спрямована на проведення профілактичних заходів у суспільстві;

- відновлювана, що спрямована на відновлення порушеного блага, у т. ч. і на еквівалентній основі.

Житлове право виконує соціальну функцію наділення громадян правами та свободою, необхідними для задоволення їхніх житлових потреб і реалізації їх житлових інтересів. Таким чином, функції житлового права проявляються у внесенні визначеності та забезпеченні стабільності й нормального перебігу найважливіших суспільних соціально-економічних відносин, а саме житлових.

4. Джерела житлового права

Поняття «джерело права» у правовій літературі вживається у двох значеннях: 1) фактора, що породжує право; 2) форми норми права.

Тому в юридичній науці термін «джерело права» використовується у широкому і вузькому значеннях. Більшість вчених-юристів, дослідників, спеціалістів під джерелом житлового права у вузькому значенні розуміють джерело виникнення права, органи та їхні посадові особи, уповноважені приймати нормативно-правові акти. Безпосереднім джерелом права є правотворча діяльність, що полягає у встановленні юридичних норм або у незнанні юридичними соціальних норм.

У широкому значенні під джерелом права розуміються пам'ятки історії, літописи, судові рішення та звичаї, що існували історично та мали значення для розвитку права й визначали основні напрями становлення права, умови його формування, тобто фактори правотворчості та загальнолюдські цінності, що безпосередньо впливають на процес формування й функціонування права, Тобто джерелом житлового права може бути будь-який матеріал, покладений в основу розуміння сутності житлового права. Це можуть бути як засоби пізнання, так і правові документи, які виступають джерелом знань, що формуються у суспільній свідомості й визначають можливу чи необхідну поведінку суб'єктів права.

Тому під терміном «джерело житлового права» у вузькому значенні розуміють конкретні форми вираження правових приписів, що виходять від органів державної влади, які видають нормативні акти в межах своєї компетенції, на підставі й на виконання чинного законодавства. Тобто під джерелом права розуміють зовнішню форму об'єктивізації його норм. Виходячи з цього, житлове право у вузькому значенні можна поділити за певними критеріями:

– за органами, що приймають рішення, джерела поділяються на закони, підзаконні акти, судові рішення, рішення Конституційного Суду;

– за змістом, формою правотворчості – нормативні та ненормативні джерела, до яких належать договори, звичаї, принципи житлового права, інші джерела, що не суперечать нормам та принципам права;

– за поділом права на приватне та публічне – джерела приватного та публічного права;

- за сферою правового регулювання – джерела у приватній, соціальній, державній сферах;
- за значенням – основні та допоміжні.

Конституція України

Найвищу юридичну силу серед нормативно-правових актів має Конституція України. Вона займає центральне місце в системі законодавства. Норми її є нормами прямої дії. Конституція закріплює напрями розвитку, розподіл влади в державі та організацію державної влади, її співвідношення з демократичними інститутами суспільства, визначає права та свободи громадян і створює умови для їх реалізації.

Особливо важливим положенням Конституції України є закріплення пріоритету прав і свобод людини, що визначають правовий стан особи та основи правопорядку. Проголошення України незалежною демократичною державою, перебудова відносин власності зумовлюють необхідність створення гармонійної правової системи, яка працюватиме на задоволення потреб людини (особистості), а не держави. Україна — правова держава, в процесі розбудови якої мають бути створені однакові умови для охорони та захисту прав на житло всіх форм власності.

Житловий кодекс

Житлові відносини в Україні регулюються системою законодавчих актів, серед яких визначальним є Житловий кодекс. Він регулює питання забезпечення громадян жилими приміщеннями, користування ними та інші, пов'язані з наймом приміщень державного та громадського житлового фонду, користуванням службовими жилими приміщеннями, гуртожитками, жилими приміщеннями у будинках житлово-будівельних кооперативів, приватному житловому фонді, забезпеченням схоронності житлового фонду, з його експлуатацією та ремонтом, відповідальністю за порушення житлового законодавства. Цей Кодекс був прийнятий Верховною Радою Української РСР 30 червня 1983 р. і визначає структуру житлового права й досі, хоча й не відповідає сучасній ситуації та потребам суспільства побудови ринкової економіки. Він лише частково враховує нові нормативні акти, майже не відтворює питань, пов'язаних з приватизацією житла та утриманням приватизованого житлового фонду, особливостей його експлуатації та ремонту. Кодекс врегульовує житлові відносини у випадках, коли наймодавцем є держава.

Закони України

Житлові правовідносини регулюються також законами України, особливо ті правовідносини, що впливають з права власності (Цивільний кодекс).

Сьогодні єдиним органом законодавчої влади в Україні є парламент — Верховна Рада України. Саме виключно до компетенції Верховної Ради входить прийняття законодавчих актів, які мають найвищу юридичну силу і яким повинні відповідати всі нормативно-правові акти інших державних органів. Вона приймає закони, постанови та інші акти.

Під законами слід розуміти нормативно-правові акти найвищої юридичної сили, які містять загальнообов'язкові правила поведінки і регулюють найважливіші суспільні відносини. Виключно законами України визначаються питання права і свобод людини, гарантії забезпечення цих прав та обов'язків тощо.

Серед основних законів України, прийнятих останнім часом, можна назвати такі: «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про наукову і науково-технічну діяльність», «Про державну підтримку засобів масової інформації та соціальний захист журналістів», «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні», «Про реабілітацію жертв політичних репресій в Україні», «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та ін.

Підзаконні нормативно-правові акти

Нормативну базу, що визначає державне регулювання у сфері житлового права, становлять підзаконні нормативно-правові акти: укази Президента України; постанови Кабінету Міністрів України; інструкції, нормативні акти державних відомств, а також нормативно-правові акти колишнього СРСР з питань, що не врегульовані законодавством України, якщо вони не суперечать Конституції та законам нашої держави. Нині нормативно-правові акти приймаються стрімко і динамічно розвиваються, що зумовлено необхідністю переходу від старої системи найму державного житла до нової системи, яка ґрунтується в основному на відносинах власності, притаманних ринковій економіці. Тому систему нормативно-правових актів логічно розглядати через повноваження державних органів, що їх приймають, через рішення, які вони приймають, і через їх вплив на суспільні відносини в житловій сфері.

Акти органів місцевого самоврядування

Це статuti громад, рішення, прийняті на місцевих референдумах, регламенти місцевих рад, рішення рад, рішення виконавчих комітетів рад, договори про розмежування предметів відання місцевих рад та органів місцевої виконавчої влади тощо.

Рішення Конституційного Суду України

Конституційний Суд України — це єдиний орган конституційної юрисдикції і є надійним гарантом забезпечення конституційного контролю у державі. Він вирішує питання відповідності законів та інших правових актів Конституції України та надає офіційне тлумачення Конституції та законів України. Як конституційний орган держави він не входить до системи судів України загальної юрисдикції і є незалежним від законодавчої, виконавчої та судової влади. Специфіка діяльності Конституційного Суду полягає в тому, що правосуддя у повному розумінні цього слова він не здійснює.

Судові рішення

Упорядкування фактичних відносин, окрім вищих органів державної влади і управління, здійснює Верховний Суд, роз'яснюючи судам зміст правових норм і порядок їх застосування. Рішення Пленуму Верховного Суду не підмінюють закон, не змінюють його суті, а носять допоміжний характер. Вони не наділяють вищий судовий орган правотворчими функціями і не підмінюють правотворчі органи. Ігнорування роз'яснень може спричинити скасування або зміну судового рішення в апеляційному, касаційному та наглядовому порядку, винесеного всупереч правозастосовній практиці.

До міжнародно-правових документів у житловій сфері слід віднести і Міжнародний пакт про громадські та політичні права, про права дитини тощо.

Перелік джерел не є вичерпним.

Завдання

1. **Поняття, предмет та методи житлового права**
2. **Принципи житлового права**
3. **Функції житлового права**
4. **Джерела житлового права**

Лекція 2. Тема: Житлові правовідносини та житловий фонд України

1. **Поняття, види житлових правовідносин**

2. **Суб'єкти, об'єкти та зміст житлових правовідносин**
3. **Поняття жилого приміщення, його види і характеристика**
4. **Поняття житлового фонду та його види**
5. **Порядок виключення жилих будинків та приміщень з житлового фонду**

1. Поняття види житлових правовідносин

Предметом будь-якої галузі права є конкретні відносини, які мають якісно-відмінні ознаки. У свою чергу, предметом житлового права є житлові відносини. Категорія «житлові відносини» збірна і включає в себе частину сімейних, фінансових, адміністративних та інших суспільних відносин, регульованих різними галузями українського законодавства.

Житлові правовідносини – це відносини, що виникають з приводу: виникнення, здійснення, зміни та припинення права володіння, користування і розпорядження житловими приміщеннями державного, муніципального, приватного житлових фондів; віднесення приміщень до числа житлових і виключення їх з житлового фонду; обліку житлового фонду; управління, змісту та ремонту житлового фонду, перепланування та перебудови житлових приміщень; внесення плати за житло та комунальні послуги; контролю за використанням і схоронністю житлового фонду.

Житлові правовідносини досить численні та різноманітні. Їх можна поділити за характером на дві групи: ● організаційні правовідносини, які складаються по вертикалі на засадах влади і підпорядкування (наприклад, з управління житловим фондом, з обліку громадян, які потребують житло, і розподілу житлових приміщень); ● майнові правовідносини, що складаються на засадах рівності їх учасників. Сюди слід віднести відносини, які складаються між суб'єктами житлового права з приводу користування жилими приміщеннями. Ці відносини можуть, зокрема, виникати: 1) з договору соціального найму житлового приміщення; 2) з договору комерційного найму житлового приміщення; 3) з договору найму житлового приміщення, що перебуває в спеціалізованому житловому фонді; 4) з договору піднайму жилого приміщення тощо.

2. Суб'єкти, об'єкти та зміст житлових правовідносин

Суб'єктами житлових правовідносин є:

- 1) громадяни України;
- 2) органи виконавчої влади;
- 3) органи місцевого самоврядування;
- 4) юридичні та фізичні особи.

Громадяни України є основним суб'єктом житлового права. Громадяни на свій розсуд і в своїх інтересах здійснюють належні їм права, в тому числі розпоряджаються ними. Вони вільні у встановленні та реалізації своїх житлових прав у силу договору або інших передбачених або непередбачених законом підстав. Вони мають право вільного вибору жилих приміщень для проживання в них як власників, наймачів тощо.

Визначальним критерієм права на житло є момент, а не підстава його виникнення. Людина набуває особисті немайнові права, в т.ч. і право на житло, від дня народження, навіть у випадку якщо вона народилася у батьків, які мають житло. Тобто право на житло є природним, а не позитивним. Сучасне розуміння права на житло ґрунтується на визнанні цього права як невід'ємної частини прав людини. Незважаючи на це, воно вимагає не тільки

проголошення, а й відповідного нормативного закріплення. Природний характер права на житло вказує на те, що це право належить як дієздатній особі, так і особі з неповною дієздатністю внаслідок віку чи стану здоров'я та повністю недієздатній особі.

Цивільна правоздатність – це визнана можливість фізичної особи мати цивільні права та обов'язки. У своїй основі правоздатність має юридичний факт – момент народження.

Виникає правоздатність із моменту народження, припиняється на момент смерті людини і визнається в рівній мірі за всіма фізичними особами. Правоздатність полягає у можливості набуття прав, виконання обов'язків, а не їх наявності. Так, людина згідно зі ст. 26 ЦК України може мати цивільні права і обов'язки, мати усі особисті немайнові права, передбачені Конституцією, ЦК України, законами, що зокрема конкретизуються у можливості мати житло у власності, право користуватися жилими приміщеннями, успадковувати та заповідати житло, а також мати інші майнові й особисті немайнові права, які не суперечать закону і моральним засадам суспільства. Але реалізація визначених законодавством прав можлива тільки за наявності певних об'єктивних умов. Реалізація правоздатності можлива за наявності відповідної нормативної бази на підставі юридичних фактів відповідно до вимог об'єктивного права. Так, громадянин має право на приватизацію державного житлового фонду, але він може отримати його у приватну власність, якщо він є наймачем державного, комунального житла; наявне законодавство, що регулює механізм приватизації житлового фонду; належна йому квартира (будинок) знаходиться у державному житловому фонді; волевиявлення проявляється у формі заяви та надання інших необхідних документів (про склад сім'ї, пільги, паспорт тощо).

Щоб самостійно реалізувати правоздатність на житло, фізичні особи мають бути дієздатними, тобто усвідомлювати значення своїх дій і керувати ними, бути спроможними набувати для себе права та створювати для себе обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання (ст. 30 ЦК України). Громадянин має права при дотриманні встановлених законодавством вимог, розпоряджатися своїми суб'єктивними правами (користуватися та розпоряджатися житлом, укладати договір найму житла, здійснювати інші юридичні дії). Стаття 31 ЖК УРСР прямо закріплює право громадян на одержання жилого приміщення як елемент правоздатності. Категорії право- і дієздатності за наявності спільних рис є різними правовими категоріями, хоча зміст їх тісно пов'язаний між собою. Так, мати дієздатність не означає можливість особисто реалізувати право на житло, тому що це право не обумовлене.

За законодавством громадянин України може бути особою, яка потребує житла, або особою, що потребує поліпшення житлових умов. Але щоб отримати самостійне право на отримання житла, він повинен досягти дієздатного віку.

Серед органів державної влади, органів місцевого самоврядування суб'єктами житлових правовідносин є, наприклад, такі: Міністерство розвитку громад і територій України, Департаменти, управління та служби Міністерства розвитку громад та територій України, Державна сервісна служба містобудування України, виконавчі органи сільських, селищних, міських рад та інші.

Єдиним об'єктом житлових правовідносин є житлові приміщення. До них відносяться житлові будинки та їх частини, квартири та їх частини, кімнати. Заселення жилих приміщень, визнаних згідно із санітарним законодавством України непридатними для проживання, як і надання громадянам для постійного або тимчасового проживання нежитлових приміщень, не допускається.

Зміст житлових правовідносин становлять суб'єктивні житлові права та нерозривно пов'язані з ними житлові обов'язки. За характером та обсягом вони розрізняються в залежності від правового режиму житлового приміщення, суб'єктного складу і виду житлового правовідношення. В організаційних відносинах громадянин, який має право на отримання житлової площі з фонду соціального використання, набуває право вимоги до органів, які

відповідно до закону ведуть облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, внаслідок чого вони несуть обов'язок при наявності певних умов – поставити громадянина на облік щодо поліпшення житлових умов, винести рішення про надання конкретного житлового приміщення.

3. Поняття жилого приміщення, його види і характеристика

Для існування специфічних житлових відносин важливо визначити, що основним об'єктом правового регулювання є житло, навколо якого виникає комплекс майнових прав і обов'язків, які належать до сфери правового регулювання. До прийняття Цивільного кодексу 2003 р. у законодавстві України визначення житла не наводилося, хоча термін вживався. Поняття «житло» у законодавстві пов'язувалося з поняттям житлового фонду.

Право приватної власності на індивідуальний жилий будинок слід відрізнити від права приватної власності на квартиру в багатоквартирному будинку, в якому житло виступає не тільки як об'єкт права власності, права володіння і користування, а й як об'єкт управління та експлуатації. В останньому випадку власнику належить не тільки квартира, а фундамент, дах, сходи та інші частини будинку, які обслуговують квартиру, вони можуть складати спільну власність з державою, або якщо це будинок індивідуальних забудовників – спільну власність учасників будівництва або співвласників багатоквартирного жилого будинку. Тому при використанні житла великого значення набувають спільні рішення співвласників багатоквартирного будинку, незалежно від організаційних форм, в яких здійснюється його утримання.

Жилим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання. В Цивільному кодексі окрема увага приділяється саме багатоквартирному жиллому будинку як окремому майновому об'єкту, і визначено, що власникам квартири у дво- або багатоквартирному жиллому 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 нежилых приміщень, які розташовані у жиллому будинку.

Цивільний кодекс України виділяє дво- і багатоквартирні будинки, а також жилі будинки, не зазначаючи кількість квартир у них (ч. 2 ст. 331, статті 351, 357, 379, 380 ЦК України). Звичайно правовий режим дво- і багатоквартирного будинків значно відрізняється від індивідуального жилого будинку садибного типу.

4. Житловий фонд України та його види

Житловий фонд – сукупність усіх видів та категорій житла. За формою власності житловий фонд поділяється на такі види: 1) приватний житловий фонд; 2) державний житловий фонд, який складається з об'єктів житлового фонду, що належать державним підприємствам, установам, організаціям на праві господарського відання або оперативного управління; 3) комунальний житловий фонд, який належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст; 4) жилі будинки, інші жилі приміщення, що перебувають у спільній власності різних суб'єктів приватної, державної, комунальної форм власності.

Жилий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання.

Жилі будинки повинні бути придатними і призначеними для проживання людей. Значна кількість будівель можуть бути приміщеннями, придатними для постійного проживання в них. Разом із тим, ці будівлі та приміщення з правової точки зору не належать до житлового фонду, хоча відповідають усім санітарним і технічним умовам. Саме тому в

2003 р. вперше Цивільний кодекс України у статтях 379, 380, 382 у самому широкому сенсі визначає поняття житла. Під житлом фізичної особи розуміється жилий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Жилим будинком визнається тільки будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами (ст. 380 ЦК України). Ізольоване помешкання в жиллому будинку є квартирою (ст. 382 ЦК України).

Виходячи із зазначеного індивідуальним жилим будинком повинна визнаватися індивідуально визначена будівля, яка складається із кімнат, а також приміщень допоміжного використання, призначених для задоволення громадянами побутових та інших потреб, пов'язаних із проживанням у такій будівлі. Будинок повинен мати номерний знак і покажчики встановленого зразка. Багатоквартирний жилий будинок – це жилий будинок з двома і більше квартирами. Допоміжні приміщення жилого будинку – це приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку. Нежиле приміщення у багатоквартирному жиллому будинку не належить до житлового фонду і може бути самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Квартирою визнається частина багатоквартирного жилого будинку, яка призначена і придатна для постійного у ньому проживання однієї або кількох сімей і має обладнані одну чи кілька кімнат і підсобні приміщення, окремий вихід на сходову площадку, галерею, в коридор або на вулицю. Оскільки Житловим кодексом надано право кожному наймачу приватизувати не тільки квартиру чи будинок, а й частину квартири, то до жилих приміщень належать також ізольована кімната чи кілька кімнат у квартирі. До складу квартири входять підсобні приміщення – приміщення кухні, ванної кімнати чи душової, санвузла, квартирної коридору чи передпокою, вбудованих комірчин чи шаф.

Комунальна квартира – квартира, заселена двома і більше наймачами чи власниками жилих приміщень (кімнат), що спільно використовують місця загального користування та інженерне обладнання в цих місцях.

Кімнатою визнається частина жилого будинку або квартири, призначена для використання як місця безпосереднього в ньому проживання. Кімната – жилае приміщення, обмежене стінами від підлоги до стелі, у жиллому будинку, структурно відокремленій частині будинку, що побудоване, прибудоване або відокремлене для проживання громадян, має вихід у місця загального користування багатоквартирного чи індивідуального жилого будинку або будівлі.

Жила площа квартири – площа жилих приміщень квартири, в яких згідно з діючими нормами можливе обладнання спальних місць. Загальна площа квартири – площа жилих кімнат (кімнати) і підсобних приміщень квартири з урахуванням площі лоджій, балконів і терас, веранд та холодних комор.

До приватного житлового фонду входять зведені жилі будинки, придбані, побудовані, приватизовані квартири (будинки), що належать на праві приватної власності фізичним чи юридичним особам та призначені для задоволення житлових потреб власників і членів їхніх сімей, або для передачі в оренду чи наєм іншим особам.

5. Порядок виключення жилих будинків та приміщень з житлового фонду

Статті 7, 8 Житлового кодексу України передбачають можливість переведення жилих приміщень у нежилі.

Переведення жилих будинків, приміщень (квартир) у нежилі проводиться у випадках:

1	визнання у встановленому законодавством порядку жилих будинків, приміщень (квартир) непридатними для проживання
2	зміни функціонального призначення жилого будинку, жилого приміщення

Переведення жилих приміщень (квартир) у нежилі у багатопверхових будинках допускається у разі:

Непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення переобладнуються для

1	якщо вони розташовані у цокольних, перших поверхах
2	при наявності можливості облаштування окремого входу і евакуаційного виходу, що ізолювані від жилої частини будинку
3	за умови, якщо жиле приміщення (квартира) розташоване безпосередньо над нежилим

використання в інших цілях або такі будинки зносяться за рішенням виконавчого комітету обласної, міської ради.

Непридатні для проживання жилі приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів можуть бути переобладнані в нежилі за рішенням загальних зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим комітетом обласної, міської ради.

Стаття 8 ЖК визначає, що переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається. У виняткових випадках це може здійснюватися за рішенням органів, зазначених у ч. 2 ст. 7 цього Кодексу, а саме – виконавчого комітету обласної, міської ради.

Відповідно до державних стандартів жилим приміщенням визнається опалюване приміщення, розташоване у наземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-гігієнічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів щодо шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізованого випромінювання. Нежиле приміщення – приміщення в структурі жилого будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Правом власників та наймачів приміщень жилих будинків є право на переобладнання і перепланування жилих і підсобних приміщень, балконів і лоджій за відповідними проектами без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у будинку, з дозволу власника будинку (квартири) та органу місцевого самоврядування, виданого в установленому порядку.

Відповідно до вимог Цивільного кодексу України володіння, користування і розпорядження майном, яке знаходиться у спільній частковій власності, за згодою всіх учасників володіння цим майном, у випадку, коли в жилому будинку є приватизовані квартири, при переобладнанні приміщень такого будинку під офіси, торговельні організації тощо з використанням місць загального користування будинку необхідна згода власників приватизованих квартир.

Використання жилих приміщень з іншою метою дозволяється в разі визнання їх непридатними для проживання з подальшим переведенням у нежилі, що регламентується Житловим кодексом УРСР та постановою Ради Міністрів УРСР «Про порядок обстеження стану житлових будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання житлових будинків і житлових приміщень непридатними для проживання від 26 квітня 1984 р. № 189.

Таким чином, виконання робіт з перебудови та перепланування жилих приміщень у багатоквартирних будинках із подальшим використанням їх як нежилых приміщень повинно здійснюватися за згодою співвласників будинку та без обмеження їх інтересів та житлових прав.

Завдання

Реферат на тему «Житловий фонд України». Обсяг – 10-12 сторінок

Тема: Забезпечення громадян жилими приміщеннями

1. Право громадян на одержання жилого приміщення як елемент конституційного права на житло
2. Поняття обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов та умови взяття громадян на квартирний облік
3. Порядок взяття громадян на квартирний облік
4. Зняття громадян з квартирної обліку

1. Право громадян на одержання жилого приміщення як елемент конституційного права на житло

Стаття 47 Конституції України гарантує кожному право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону.

Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Крім того, відповідно до ст. 48 Основного Закону нашої держави, кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло.

Право громадян на житло закріплює також ст. 1 Житлового кодексу України.

Основними формами реалізації конституційного права на житло є:

- будівництво житла;
- придбання житла у власність;
- оренда житла;
- безкоштовне отримання житла.

Забезпеченість громадян певної країни житлом є одним із найконкретніших показників добробуту всього народу.

Суб'єктивне право на житло – це можливість людини і громадянина мати житло у власності чи одержати його за договором найму з державного чи громадського фонду, користуватися житлом та вимагати від зобов'язаних суб'єктів забезпечення реалізації цього права у повному обсязі.

Право на житло тісно пов'язане з обов'язками інших фізичних та юридичних осіб і державних органів щодо створення відповідних умов, охорони, захисту й відтворення житлових прав людини і громадянина.

Конституція України покладає на державу обов'язок створювати умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Ніхто не може бути позбавлений житла інакше як на підставі чинного закону і за рішенням компетентного суду.

Реалізація людиною і громадянином права на житло здійснюється в таких формах:

- 1) активна діяльність суб'єкта, що потребує покращення житлових умов у процесі:
 - а) надання жилих приміщень;
 - б) користування жилим приміщенням;
 - в) участі в управлінні житловим фондом;
 - г) здійснення експлуатації та охорони різних видів житлового фонду;
- 2) утримання від дій, що порушують житлові права інших суб'єктів;
- 3) володіння, користування і розпорядження житлом відповідно до чинних нормативно-правових актів;

4) вимоги від компетентних державних органів, громадських організацій та посадових осіб застосовувати відповідні норми житлового права і виносити справедливі індивідуально-правові рішення та домагатися їх виконання.

2. Поняття обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов

Відповідно до статті 31 «Право громадян на одержання жилого приміщення»:

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання у користування жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду в порядку, передбаченому законодавством Союзу РСР, цим Кодексом та іншими актами законодавства Української РСР. Жилі приміщення надаються зазначеним громадянам, які постійно проживають у даному населеному пункті (якщо інше не встановлено законодавством Союзу РСР і Української РСР), як правило, у вигляді окремої квартири на сім'ю.

Проте, до цієї норми необхідно відноситись критично, оскільки аналіз статті 47 Конституції України дозволяє зробити висновок, що право на безплатне отримання житла гарантується не всім громадянам України, а лише тим, які потребують соціального захисту. Так, у ч. 2 ст. 47 Основного закону вказано, що житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну плату лише громадянам, які потребують соціального захисту.

Квартирний облік – це постійна діяльність уповноважених органів по установах черговості на одержання жилої площі, а також її розподілу між громадянами, які потребують поліпшення житлових умов.

Для всіх інших громадян діє принцип, згідно з яким держава створює умови, необхідні для того щоб кожний громадянин мав змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

Таким чином, забезпечення громадян, які потребують поліпшення житлових умов в Україні здійснюється за двома основними напрямками:

1) надання житла за рахунок держави у межах встановленої норми соціально незахищеним громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, зокрема:

- малозабезпеченим;
- інвалідам;
- ветеранам війни;
- військовослужбовцям;
- особам, які постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС;
- сім'ям, які тривалий час перебувають на квартирному обліку, з урахуванням строку перебування їх на черзі та матеріального стану (на даний час понад 2,6 млн. сімей (у тому числі сім'ї, що мають право на першочергове одержання квартир) тривалий час перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов);
- іншим категоріям громадян, які визначаються Житловим кодексом України та іншими актами законодавства;

2) створення умов, за яких кожний громадянин вільно, на вибір, відповідно до своїх потреб і можливостей зміг би спорудити житло, придбати його у власність, взяти в оренду.

3. Порядок взяття громадян на квартирний облік

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов здійснюється відділами обліку і розподілу житлової площі через Центри надання адміністративних послуг міських державних адміністрацій.

Необхідні документи:

- акт обстеження житлових умов (видає організація, яка обслуговує будинок);
- копія поверхового плану квартири, на приватну квартиру – копія технічного паспорта (в разі необхідності);
- довідка з місця проживання про склад сім'ї та реєстрації;
- довідка з місця проживання про склад сім'ї та реєстрації (для будинків, які обслуговують житлово-експлуатаційні організації не комунальної форми власності);
- довідки з місця роботи (для пенсіонерів – копія пенсійного посвідчення);
- заява про взяття на квартирний облік, яка підписується членами сім'ї, що разом проживають, мають самостійне право на одержання жилого приміщення і бажають разом стати на облік;
- копії документів, що підтверджують право громадянина та членів його сім'ї на надання пільг під час зарахування на квартирний облік відповідно до вимог чинного законодавства (довідка про безпосередню участь особи в АТО, забезпеченні її проведення і захисті незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України; копія посвідчення встановленого зразка згідно з додатком 2 до постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 1994 р. N 302 (302-94-п) "Про порядок видачі посвідчень і нагрудних знаків ветеранів війни" (ЗП України, 1994 р., N 9, ст. 218), що підтверджує статус особи як члена сім'ї загиблого або особи з інвалідністю внаслідок війни; довідка про безпосередню участь особи в АТО, забезпеченні її проведення і захисті незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України; копія посвідчення встановленого зразка згідно з додатком 2 до постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 1994 р. N 302 (302-94-п) "Про порядок видачі посвідчень і нагрудних знаків ветеранів війни" (ЗП України, 1994 р., N 9, ст. 218), що підтверджує статус особи як члена сім'ї загиблого або особи з інвалідністю внаслідок війни);
- копії паспортів членів родини, які зараховуються на квартирний облік (1, 2 та всі сторінки з відмітками про реєстрацію та приватизацію);
- копії реєстраційних номерів облікової картки платника податків;
- копії свідоцтв про народження неповнолітніх дітей;
- копія свідоцтва про укладання чи розірвання шлюбу;
- правоустановчий документ на займану житлову площу (завірена копія ордера на займане приміщення, копія свідоцтва про право власності, копія договору купівлі - продажу, копія договору дарування, договір міни, договір піднайму жилого приміщення, договір найму жилого приміщення тощо).

4. Зняття громадян з квартирної обліку

Підстави зняття з квартирної обліку

Відповідно до ст. 40 Житлового кодексу громадяни перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов до одержання жилого приміщення. Разом з тим, є підстави, коли це може відбутися раніше:

- 1) Відбулося поліпшення житлових умов, внаслідок якого відпали підстави для надання іншого жилого приміщення;
- 2) Громадянин виїхав на постійне місце проживання до іншого населеного пункту;
- 3) Були припинені трудові відносини з підприємством, установою, організацією особи, яка перебуває на обліку за місцем роботи, крім випадків, передбачених законодавством;

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

5) у разі 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.

Зняття з обліку потребує поліпшення житлових умов провадиться органами, які винесли або затвердили рішення про взяття громадянина на облік.

Про зняття з обліку потребує поліпшення житлових умов громадяни повідомляються у письмовій формі з зазначенням підстав зняття з обліку.

У випадку смерті громадянина, який знаходився на обліку право подальшого перебування на обліку зберігається за членами його сім'ї. Таке ж право зберігається за членами Сіма громадянина, який знаходиться на обліку, який знаходився на обліку у виконавчому комітеті місцевої Ради і був знятий з обліку на підставах вказаних у п. 2 і п.4 попереднього питання про підстави зняття з квартирної обліку.

Завдання

Дати перелік підстав зняття з квартирної обліку

Порядок надання громадянам жилих приміщень

1. Черговість надання громадянам жилих приміщень
2. Рішення про надання громадянам жилих приміщень. Ордер на жиле приміщення
3. Норма жилої площі. Розмір жилого приміщення, що надається громадянам. Додаткова жила площа
4. Особливості надання громадянам жилих приміщень у будинках житлово-будівельних кооперативів
5. Особливості забезпечення громадян соціальним житлом

1. Черговість надання громадянам жилих приміщень

Громадянам, які перебувають на квартирному обліку, жилі приміщення надаються в порядку черговості.

Згідно з нормами статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» повноваження щодо обліку громадян, які згідно з чинним законодавством потребують поліпшення житлових умов, розподілу та надання відповідно до законодавства житла, що належить до комунальної власності покладено на виконавчі органи селищних, сільських та міських рад. Також облік можуть вести і по місцю праці, але у випадку якщо підприємство, установа, організація мають житловий фонд і ведуть житлове будівництво або приймають дольову участь в житловому будівництві. Водночас при бажанні такі особи можуть ставати на квартирний облік і по місцю проживання.

Громадянам, які перебувають на квартирному обліку, жилі приміщення надаються в порядку загальної черги, крім осіб, що мають право першочергового одержання жилих приміщень, осіб, які користуються перевагою у строках одержання жилих приміщень, а також випадків, передбачених абзацом другим цього пункту.

Адміністрації та профспілковому комітету підприємства, установи, організації за згодою ради трудового колективу дозволяється позачергово виділяти житло окремим висококваліфікованим спеціалістам та іншим працівникам з урахуванням їх трудового внеску.

Підприємства, установи, організації, що здійснюють будівництво жилих будинків в інших населених пунктах (крім великих міст), надають жилі приміщення своїм працівникам незалежно від місця їх проживання.

2. Рішення про надання громадянам жилих приміщень. Ордер на жиле приміщення

Жилі приміщення в будинках відомчого житлового фонду надаються громадянам за спільним рішенням адміністрації і профспілкового комітету підприємства, установи, організації, затвердженим виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради.

Жилі приміщення в будинках громадського житлового фонду надаються громадянам за спільним рішенням органу відповідної організації та її профспілкового комітету з наступним повідомленням виконавчому комітетові відповідно районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради про надання жилих приміщень для заселення.

Затверджені адміністрацією підприємства, установи, організації чи органом кооперативної або іншої громадської організації і профспілковим комітетом списки осіб, яким надаються жилі приміщення, не пізніше як за місяць до здачі будинку в експлуатацію надсилаються виконавчому комітетові ради, на території якої знаходиться це підприємство, установа, організація.

У випадках, коли жилі приміщення надаються у будинку, збудованому підприємством, установою, організацією в іншому населеному пункті, вказані списки надсилаються до виконавчого комітету ради за місцем знаходження будинку.

Рішення адміністрації (органу громадської організації) і профспілкового комітету про виділення жилого приміщення для особи, яка перебуває на квартирному обліку в виконавчому комітеті ради за місцем проживання, за рахунок жилої площі підприємства, установи, організації, де вона працює, подається до виконавчого комітету вказаної ради.

Жилі приміщення, що звільняються, заселяються в порядку, встановленому цими Правилами, виконавчими комітетами місцевих рад, підприємствами, установами, організаціями, у віданні яких перебуває жилий будинок, за винятком випадків, передбачених законодавством Союзу РСР, а також випадків, передбачених пунктами 62 і 63 цих Правил.

Жилі приміщення, що звільняються в будинках, переданих державними підприємствами, установами, організаціями виконавчим комітетам місцевих рад, а також жилі приміщення, що звільняються у будинках, споруджених із залученням у порядку пайової участі коштів підприємств, установ, організацій, заселяються в першу чергу потребуючими поліпшення житлових умов працівниками цих підприємств, установ, організацій. Зазначений порядок заселення застосовується незалежно від часу передачі або закінчення спорудження жилого будинку.

Рішення про надання жилого приміщення може бути переглянуто до видачі ордера, якщо виявляються обставини, які не були раніше відомі й могли вплинути на вказане рішення.

Рішення про надання жилого приміщення приймає виконавчий комітет місцевої ради, підприємство, установа, організація, у віданні яких перебуває жилий будинок, у порядку, встановленому цими Правилами.

У разі відмови в наданні жилого приміщення, що звільнилося, у випадках, передбачених цим пунктом, спір може бути вирішено в судовому порядку.

Якщо ізольоване приміщення, що звільнилося, не може бути відповідно до правил абзаца другого цього пункту передано наймачеві, який проживає в цій квартирі, його надають іншим особам у загальному порядку.

Ордер на жиле приміщення

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

Ордер може бути видано лише на вільне жиле приміщення.

Ордер дійсний протягом 30 днів.

Ордер вручається громадянину, на ім'я якого він виданий, або за його дорученням іншій особі. При одержанні ордера пред'являються паспорти (або документи, що їх замінюють) членів сім'ї, включених до ордера.

3. Норма жилої площі. Розмір жилого приміщення, що надається громадянам. Додаткова жила площа

Відповідно до положень статті 47 ЖК України та пункту 53 Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм житлових приміщень в Українській РСР, затвердженими постановою Ради Міністрів УРСР та Укрпрофради від 11 грудня 1984 року № 470 у новій редакції від 29 травня 2021 року житлове приміщення надається громадянам у межах 13,65 квадратного метра житлової площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян житловою площею в даному населеному пункті. При цьому враховується житлова площа у житловому будинку (квартирі), що перебуває у приватній власності громадян, якщо ними не використані житлові чеки.

Також слід зазначити, що у відповідності до статті 48 ЖК України передбачено, що житлове приміщення може бути надано з перевищенням норми житлової площі, якщо воно складається з однієї кімнати (однокімнатна квартира) або призначається для осіб різної статі.

Понад норму житлової площі окремим категоріям громадян надається додаткова житлова площа у вигляді кімнати або в розмірі десяти квадратних метрів. Громадянам, що хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, а також громадянам, яким ця площа необхідна за умовами і характером виконуваної роботи, розмір додаткової житлової площі може бути збільшено.

Порядок і умови надання додаткової житлової площі та перелік категорій громадян, які мають право на її одержання, встановлюється законодавством.

Відповідно до абзацу другого пункту 58 Правил якщо житлова площа збудована державними підприємствами, об'єднаннями і організаціями за рахунок коштів, які згідно з законодавством можуть спрямовуватися на цілі житлового будівництва, житлові приміщення надаються за спільним рішенням адміністрації та профспілкового комітету з наступним повідомленням виконавчому комітетові відповідної ради про надання жилих приміщень для заселення.

Згідно з пунктом 69 Правил на підставі рішення про надання житлового приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради видає громадянину ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане житлове приміщення.

Окремо звертаємо увагу, що визначена норма житлової площі, яка надається громадянам для поліпшення житлових умов відрізняється від норми щодо приватизації житла, що визначається окремими нормативно-правовими актами.

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 одинокими особами, за винятком випадку, передбаченого частиною п'ятою статті 54 цього Кодексу.

4. Особливості надання громадянам жилих приміщень у будинках житлово-будівельних кооперативів

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, вправі вступити до житлово-будівельного кооперативу і одержати в ньому квартиру.

На облік бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу беруться громадяни, які постійно проживають у даному населеному пункті і потребують поліпшення житлових умов.

Потребуючими поліпшення житлових умов визнаються громадяни, які мають право бути взятими на облік для одержання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду, а також громадяни, забезпечені жилою площею нижче за визначений рівень .

Облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу, здійснюється у виконавчому комітеті за місцем проживання або за місцем роботи, де вони працюють, про що вносяться відомості до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Черговість прийому до членів кооперативу визначається за часом взяття на облік (включення до списків).

У першу чергу до членів ЖБК приймаються громадяни, які перебувають на обліку для одержання жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду, а також громадяни, які зазначені як першочергові у наданні (Герої РС, сім'ї воїнів, які загинули, особи, які хворіють на тяжкі форми хвороб).

Поза чергою до членів ЖБК приймаються громадяни, які користуються правом позачергового одержання жилих приміщень у будинках державного або громадського житлового фонду (постраждали від стихійного лиха, діти-сироти, у зв'язку з вилученням земельних ділянок).

ЖБК організуються при виконавчих комітетах, при підприємствах.

5. Особливості забезпечення громадян соціальним житлом

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

Соціальне житло - 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.

Соціальний гуртожиток - соціальне житло, яке надається громадянам України на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання.

До житла з житлового фонду соціального призначення належать:

- 1) квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, які надаються громадянам у порядку черги на одержання соціального житла;
- 2) жилі приміщення у соціальних гуртожитках, які надаються громадянам на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання.

Соціальне житло використовується лише за призначенням відповідно до правил утримання жилих будинків.

Соціальне житло має відповідати архітектурно-планувальним і технічним нормам, санітарно-гігієнічним вимогам, будівельним нормам, стандартам і правилам щодо доступності для маломобільних груп населення, у тому числі для осіб з інвалідністю, та бути придатним для проживання.

Соціальне житло не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі.

Завдання

Задача

Сім'ї громадянина Іванова на підставі рішення державної адміністрації м. Харкова було видано ордер на квартиру у відомчому будинку. Як з'ясувалося пізніше, перед одержанням квартири подружжя Іванових подарувало належний їм на праві власності будинок братові дружини Сидорову. Прокурор міста подав позов про визнання ордера недійсним і виселення.

Як вирішити спір?

Модуль 2.

Користування жилими приміщеннями у будинках державного та громадського житлових фондів

1. Договір найму жилого приміщення. Предмет договору найму жилого приміщення
2. Основні права та обов'язки власників жилих приміщень за договором найму
3. Поняття членів сім'ї наймача та їх правовий статус
4. Випадки збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми громадянами
5. Обмін жилих приміщень у будинках державного та громадського житлового фонду

1. Договір найму жилого приміщення. Предмет договору найму жилого приміщення

Користування жилим приміщенням у будинках державного і громадського житлового фонду здійснюється відповідно до договору найму жилого приміщення.

Договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду укладається в письмовій формі на підставі ордера на жиле приміщення між наймодавцем - житлово-експлуатаційною організацією (а в разі її відсутності - відповідним підприємством, установою, організацією) і наймачем - громадянином, на ім'я якого видано ордер.

Типовий договір найму жилого приміщення, правила користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і прибудинкової території затверджуються Радою Міністрів Української РСР.

Умови договору найму жилого приміщення, що обмежують права наймача та членів його сім'ї порівняно з умовами, передбаченими законодавством Союзу РСР, цим Кодексом, Типовим договором найму жилого приміщення та іншими актами законодавства Української РСР, є недійсними.

Договір найму жилого приміщення, про який йде мова в ст. 61 ЖК, є договором найму житла у будинках державної та комунальної форми власності. Назва глави 2 "Користування жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду". ЖК створювався в 1983 році, тобто тоді, коли в законодавстві не виділяли окремо державну та комунальну форму власності. На сьогоднішній день можна говорити, що положення глави 2 ЖК поширюються як на державний, так і на комунальний житловий фонд.

Договір найму, закріпленого в ст. 61 ЖК, слід відокремлювати від інших споріднених юридичних конструкцій. Проаналізувавши чинне законодавство, можна виділити такі види договору найму житла, кожен з яких має свою специфіку та особливості правового регулювання:

- 1) договір найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності;

2) договір найму житла, що є об'єктом права приватної власності (його ще іменують договором комерційного найму);

3) договір найму соціального житла.

Незважаючи, на те, що три види договорів регулюють нібито однорідні схожі суспільні відносини, це регулювання відбувається абсолютно різними способами. Зазначені види договору найму різняться за декількома критеріями, зокрема, за нормативно-правовою базою, за правовим характером, за правовою підставою виникнення правовідносин, за предметом договору, за строком дії договору, за колом суб'єктів, що можуть бути стороною договору, за колом прав.ого мешканця.

Суспільні відносини, що виникають з договору найму жилого приміщення, регулюються такими підзаконними нормативно-правовими документами:

- Правила користування приміщеннями житлових будинків затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. N 572 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 24 січня 2006 р. N 45).

- Типовий договір на утримання житлових будинків і прибудинкових територій затверджено наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 7 вересня 1998 р. N 194.

- Типовий договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. N 560.

- Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд затверджений наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10 серпня 2004 року N 150.

5. Умови договору найму жилого приміщення, що обмежують права наймача та членів його сім'ї порівняно з умовами, передбаченими законодавством, є недійсними. Якщо, наприклад, в договорі найму житла в державному житловому фонді буде обумовлений строк дії, можливість користуватись жилим приміщенням без права наймача на вселення інших осіб, обміну і т. д., ці умови є недійсними і не беруться до уваги при виникненні спору.

Предметом договору найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду є окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що складається з однієї чи кількох кімнат, а також одноквартирний жилий будинок.

Не можуть бути самостійним предметом договору найму: жиле приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше від встановленого для надання одній особі, частина кімнати або кімната, зв'язана з іншою кімнатою спільним входом, а також підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо).

2. Основні права та обов'язки власників жилих приміщень за договором найму

Договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду може бути розірвано на вимогу наймодавця лише з підстав, установлених законом, і тільки в судовому порядку, крім випадків виселення з будинків, що загрожують обвалом.

Громадяни мають право на одержання у безстрокове користування у встановленому порядку жилого приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду, або на одержання за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення для категорій громадян, визначених законом, або в будинках житлово-будівельних кооперативів.

Забезпечення постійним житлом громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, може здійснюватися шляхом будівництва або придбання доступного

житла за рахунок надання державної підтримки у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

3. Поняття членів сім'ї наймача та їх правовий статус

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 жилого приміщення. Повнолітні члени сім'ї несуть солідарну з наймачем майнову відповідальність за зобов'язаннями, що випливають із зазначеного договору.

До членів сім'ї наймача належать дружина наймача, їх діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство.

Якщо особи, зазначені раніше, перестали бути членами сім'ї наймача, але продовжують проживати в займаному жилому приміщенні, вони мають такі ж права і обов'язки, як наймач та члени його сім'ї.

Правом постійного користування житловим приміщенням за договором соціального найму має не тільки наймач, але і члени його сім'ї, оскільки вони набувають рівні з наймачем права та обов'язки за даним договором (ч. 2 ст. 69 ЖК, п. 2 ст. 672 ЦК), тим самим стаючи та учасниками виникають на його основі зобов'язальних відносин з використання житлового приміщення. Дієздатні члени сім'ї наймача в силу закону несуть солідарну з ним відповідальність за зобов'язаннями, що випливають із договору соціального найму. Таким чином, всі члени сім'ї наймача повинні бути зазначені в договорі соціального найму (ч. 3 ст. 69 ЖК, абз. 1 п. 2 ст. 677 ЦК). Всі інші особи, які проживають разом з наймачем, прав постійного користування не мають, потрапляючи в категорію "тимчасових мешканців". У зв'язку з цим поняття "член сім'ї наймача" набуває особливої значущості.

Єдиного поняття «член сім'ї», яке могло б використовуватися в різних галузях законодавства, не існує. Очевидно, вироблення такого універсального поняття неможлива. Тому в окремих галузях законодавства (сімейному, цивільному, трудовому і т.д.) існує пристосоване до їхніх потреб своє поняття члена сім'ї, хоча, безумовно, в основі знаходиться поняття сім'ї в сімейному праві. Що стосується житлового законодавства, то в ньому не міститься визначення поняття "член сім'ї". Закон обмежується зазначенням осіб, яких можна вважати членами сім'ї, в тому числі стосовно договору соціального найму житлового приміщення.

В якості членів сім'ї наймача житла за договором соціального найму громадяни зазвичай вселяються у відповідне житлове приміщення на підставі рішення про його надання. Крім того, відповідно до ст. 70 ЖК наймач при визначених законом умовах вправі вселити в займане ним жиле приміщення інших громадян як членів своєї сім'ї, що тягне і відповідні зміни в договорі соціального найму. Визначаючи коло членів сім'ї наймача, ЖК в ч. 1 ст. 69 виділяє, по-перше, осіб, які відносяться до членів сім'ї за прямою вказівкою закону, і, по-друге, осіб, які можуть бути визнані членами сім'ї, в спірних випадках - на підставі судового рішення.

4. Випадки збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми громадянами

Порядок збереження житла за тимчасово відсутніми членами сім'ї наймача визначений ст. 71 Житлового кодексу України, а їхні права і обов'язки – ст. 78 Житлового кодексу.

Згідно зі ст. 71 ЖК за тимчасової відсутності наймача або членів його сім'ї за ними зберігається жиле приміщення протягом шести місяців. Якщо наймач або члени його сім'ї

були відсутні з поважних причин понад шість місяців, цей строк за заявою відсутнього може бути продовжено наймодавцем, а в разі спору – судом.

Відповідно до ст. 107 ЖК наймач або член його сім'ї, який вибув на інше постійне місце проживання, втрачає право користування жилим приміщенням із дня вибуття, незалежно від пред'явлення позову про це.

Згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» у справах про визнання наймача або члена його сім'ї таким, що втратив право користування жилим приміщенням відповідно до ст. 71 Житлового кодексу, завжди треба з'ясувати причини відсутності відповідача понад встановлені строки. В разі їх поважності суд може продовжити пропущений строк. Окрім того, наймачеві або членові його сім'ї який був відсутнім понад встановлений законом строк без поважних причин, суд вправі з цих мотивів відмовити в позові про захист порушеного права.

На ствердження вибуття суд може брати до уваги будь-які фактичні дані, які свідчать про обрання стороною іншого постійного місця проживання (повідомлення про це в листах, розписка, переадресовка кореспонденції, утворення сім'ї в іншому місці, перевезення майна до іншого жилого приміщення, виїзд до іншого населеного пункту і постійна там прописка, укладення трудового договору на невизначений строк тощо).

5. Обмін жилих приміщень у будинках державного та громадського житлового фонду

Нормативно-правові акти, які регулюють надання послуги:

- Інформаційна картка оформлення обміну жилих приміщень
- Житловий Кодекс Української РСР
- Про затвердження Правил обміну жилих приміщень в Українській РСР.

Порядок обміну жилими приміщеннями передбачає настання у визначеній послідовності юридично значимих дій як з боку фізичних осіб, так і з боку посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування. До цих дій слід віднести:

- вираження пропозиції (оферти) наймача або членів його сім'ї провести обмін жилого приміщення, яке вони займають;

- згода на обмін (акцепт), що виходить від конкретної особи-наймача іншого жилого приміщення.

На першому етапі сторони вільні у виборі способу поведінки, проявляється принцип приватного права - принцип диспозитивності. Законодавство не передбачає на цьому етапі якої-небудь форми згоди на обмін.

Наявність такого усного погодження є підставою для звернення до виконкому місцевої ради із заявою (див. Додаток N 1 до Правил обміну жилих приміщень в Українській РСР).

Обмін жилими приміщеннями, що знаходяться в межах одного населеного пункту, оформляється виконавчим комітетом міської, селищної, сільської ради, а при наявності бюро по обміну жилими приміщеннями - цим бюро. У місті з районним поділом оформлення обміну жилими приміщеннями, що знаходяться в межах одного району, виконавчим комітетом міської ради може бути покладено на виконавчі комітети районних у місті рад.

Якщо жилі приміщення знаходяться в різних населених пунктах, обмін оформляється виконавчим комітетом міської, селищної, сільської ради (бюро по обміну жилими приміщеннями) в одному з населених пунктів за вибором учасників обміну.

При міжміському обміні на жиле приміщення в м. Києві обмін оформляється виконавчим комітетом Київської міської ради, а на жиле приміщення в курортній місцевості - виконавчим комітетом відповідної ради (бюро по обміну жилими приміщеннями) у даній місцевості.

Подача заяви про обмін жилими приміщеннями є юридичним фактом, що породжує правовідносини між фізичною особою та виконкомом місцевої ради. Наступний етап - перевірка відсутності обставин, що забороняють проведення обміну (ст. 86 ЖК). Далі видається ордер встановленого зразка (див. Додаток N 2 до Правил обміну жилих приміщень в Українській РСР).

Ордери повинні бути отримані, по-перше, всіма учасниками обміну жилими приміщеннями, по-друге, одночасно, по-третє, особисто або їх представниками за довіреністю.

Перелік документів:

Заява до якої додається згода на обмін підприємства, установи, організації, якщо здійснюється обмін жилих приміщень в будинку підприємства, установи, організації. Якщо жиле приміщення знаходиться в будинку підприємства, установи, організації, зазначених у частині першій статті 114 Житлового кодексу Української РСР, додатково надається виписка з трудової книжки особи, яка є наймачем жилого приміщення, про дату і причину звільнення або документ про те, що жиле приміщення було одержане не у зв'язку з трудовими відносинами, або про те, що особа, яка вселяється в це приміщення, перебуває з зазначеним підприємством, установою, організацією у трудових відносинах

Заява та виписка з рішення загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу (зборів уповноважених) про згоду на обмін, якщо здійснюється обмін жилих приміщень між членами одного й того ж житлово-будівельного кооперативу

Заява та виписка з рішення загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу (зборів уповноважених) про прийом даної особи до кооперативу, якщо здійснюється обмін жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду на жило приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу або при обміні жилих приміщень між членами різних житлово-будівельних кооперативів

Заява та довідка лікувально-профілактичної установи за місцем проживання заявника про відсутність у нього і членів його сім'ї захворювання, яке перешкоджає проживанню у комунальній квартирі (при здійсненні обміну на жиле приміщення в квартирі, в якій проживає два або більше наймачів (членів житлово-будівельного кооперативу))

Заява та документи, які підтверджують перебування у шлюбі або перебування в родинних відносинах з кимось із осіб, які залишилися проживати у приміщенні, частина якого обмінюється (у разі обміну житлового приміщення на частину жилого приміщення)

Заява та згода органу опіки і піклування, якщо здійснюється обмін жилого приміщення, що перебуває в користуванні особи, над якою встановлено опіку або піклування

Заява та письмова згода осіб, які проживають у суміжному (зв'язаному загальним входом) жилу приміщенні, якщо здійснюється обмін неізолюваного жилого приміщення

У разі здійснення обміну житла, що належить громадянам на праві власності, на жилі приміщення в будинках державного житлового фонду або будинках житлово-будівельного кооперативу, подається заява, документ, який підтверджує право власності на житлове приміщення та з отриманням письмового дозволу від адміністративного органу на обмін - нотаріально оформлений договір про відчуження жилого приміщення з посвідчувальним написом, що договір підлягає реєстрації в установленому законодавством порядку після отримання продавцем обмінного ордеру.

Завдання

Жати характеристику правового статусу членів сім'ї наймача

1. Право власності громадян на житло
2. Підстави набуття громадянами жилих приміщень у власність та їх загальна характеристика
3. Поняття та порядок приватизації житла
4. Право спільної власності на жиле приміщення
5. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

1. Право власності громадян на житло

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

Власник жилого приміщення має право надати у володіння та користування жиле приміщення на підставі договору найму, договору безоплатного користування або на інших підставах. Цивільний кодекс України передбачає можливість утримання житла юридичною особою, але за умови його цільового використання.

Власник жилого приміщення несе відповідальність за утримання жилого приміщення квартири, будинку і загального майна власників приміщень у багатоквартирному жилу будинку. Власник кімнати в комунальній квартирі зобов'язаний утримувати загальне майно в комунальній квартирі.

Члени сім'ї власника жилого приміщення 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.

У випадку припинення сімейних відносин із власником жилого приміщення право користування жилим приміщенням за колишнім членом сім'ї власника не зберігається.

Якщо у колишнього члена сім'ї власника жилого приміщення відсутні підстави придбання або здійснення права користування іншим жилим приміщенням, а також якщо майновий стан колишнього члена сім'ї не дозволяє йому забезпечити себе іншим житлом, то право користування житлом має бути збережене за колишнім членом сім'ї на певний строк за рішенням суду. При цьому суд може зобов'язати власника та інших членів його сім'ї забезпечити житлом членів його сім'ї, на користь яких власник виконує аліментні зобов'язання.

Право користування житлом колишнього члена сім'ї припиняється одночасно із припиненням права власності на це жиле приміщення.

Відповідно до ст. 814 Цивільного кодексу України у разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця на законних підставах, наприклад за договором купівлі-продажу, міни, дарування, спадщини.

Основою забезпеченості та гарантованості житлових прав власника житла є право приватної власності на нього. Термін «власність» поширюється на всі «безумовні» права, яких може набувати особа у приватному і публічному порядку. Їх можна набути різними шляхами, серед яких найпоширенішим є будівництво, купівля (вкуп) або отримання будинку у власність у процесі приватизації, спадкування. Цивільний кодекс України передбачає можливість придбання жилого будинку цивільно-правовими зобов'язаннями. Існують різні

способи придбання будинків у приватну власність, які прямо кореспондують із способами і припинення права власності на них.

Право власності – складна правова категорія. Зміст права власності складається із низки правомочностей. Зміст і обсяг правомочностей власника визначаються, в першу чергу, цивільним правом України. Договори між особами визначають суб'єктивні права. Якщо право власності на житло набуто законним способом, то зміст правомочностей у власника є однаковим.

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).

2. Підстави набуття громадянами жилих приміщень у власність та їх загальна характеристика

У наукових дослідженнях щодо підстав набуття права власності застосовуються правові терміни «підстави набуття права власності» та «способи набуття права власності», які переважно ототожнюються. На наш погляд, слід погодитися з тими, хто вважає за необхідне розрізняти ці поняття.

І.В. Спасибо-Фатеева вважає, що вірніше говорити про підстави набуття права власності, а не про способи, вказуючи на певні різновиди підстав набуття права власності. Така точка зору відповідає положенням ст. 11 ЦК України, яка передбачає підстави виникнення цивільних прав і обов'язків; ст. 328 ЦК України передбачає підстави набуття права власності. Ці підстави включають сукупність різних дій: як укладення договору, складання технічної документації, передача будинку, квартири, нотаріальне посвідчення, державна реєстрація права. За загальноприйнятою класифікацією підстави виникнення (набуття) права власності поділяються на первісні й похідні.

До первісних підстав належать ті, при яких право власності виникає незалежно від волі, а до похідних підстав – ті, при яких право власності виникає згідно з волею попереднього власника. До первісних способів набуття права власності на житло можна віднести випадки, коли річ створюється вперше (будівництво, капітальний ремонт житла) або набуття житла за набувальною давністю, придбання реквізованого, конфіскованого житла, придбання житла з прилюдних торгів, на яке було звернуто стягнення за зобов'язаннями власника. До похідних підстав набуття права власності можна віднести приватизацію, спадкування, цивільно-правові договори. За Цивільним кодексом України це: договори (купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, довічного утримання), викуп квартири членом житлово-будівельного (житлового) кооперативу (ст. 384 ЦК України), реквізиція (ст. 353 ЦК України), конфіскація (ст. 354 ЦК України), набуття права власності на безхазяйну річ (ст. 335 ЦК України), пам'ятки історії та культури (ст. 352 ЦК України), викуп у власника належного йому жилого будинку у зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій він розміщений (ст. 351 ЦК України), приватизація (ст. 345 ЦК України), звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника (п. 8 ч. 1 ст. 346 ЦК України), спадкування, передача об'єктів права державної власності у комунальну власність територіальних громад, сіл, селищ, міст, районів у містах, договір про припинення права на утримання взамін набуття права власності на жилий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ч. 1 ст. 89 СК України), договір про припинення права на аліменти на дитину, у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно (жилий будинок, квартиру) (ст. 190 СК України).

Виходячи з підстав виникнення права власності на житло відповідно до загально прийнятої класифікації договори можна поділити на:

– договори про передачу житла у власність на підставі договорів купівлі-продажу, в тому числі міни, обміну, дарування, ренти, довічного утримання (догляду), які становлять першу групу договорів;

– договори, наслідком яких є перехід права власності на житло: договір дарування житла під умовою, спадковий договір, заповіт, договір про перехід права власності на

предметна стави у разі невиконання основного зобов'язання, забезпеченого заставою. Вони мають свою специфіку стосовно моменту виникнення права власності у майбутньому;

– договори, які ведуть до створення спільної власності на житло, у тому числі шлюбний контракт;

– договори про передачу майна в користування або комерційний найм. Сутністю їх є обмеження речового права власника на користування житлом. У праві наймача за договором комерційного найму жилого приміщення є риси, властиві абсолютним правам, наприклад абсолютний характер захисту, в т.ч. і від власника.

Слід зазначити, що у кожній із цих груп договорів існують свої особливості, що стосуються суб'єктів, процедури укладання, змісту та умов.

За загальним правилом, коло суб'єктів за договором купівлі-продажу законодавець не обмежує, крім випадків: 1) придбати у власність житло в процесі приватизації можуть тільки наймачі державного житлового фонду та особи, за якими зберігається право на житло у разі їх тимчасової відсутності; 2) при укладанні договорів на біржі договори укладаються через професійних учасників, як діють на підставі відповідної ліцензії.

3. Поняття та порядок приватизації житла

Кожен громадянин України має право на разову безоплатну приватизацію державного житла. Згідно п. 5 ст. 5 закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. № 2482-ХІІ кожний громадянин України має право приватизувати займане ним житло безоплатно в межах номінальної вартості житлового чека або з частковою доплатою один раз, необхідно розуміти так, що право громадян України на безоплатну приватизацію державного житлового фонду вважається реалізованим один раз, якщо: – громадянин України повністю використав житловий чек для приватизації житла у державному житловому фонді, і у його власність безоплатно передано в одній чи кількох квартирах (будинках) загальну площу з розрахунку санітарної норми 21 кв. м загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 кв. м на сім'ю; – у власність наймача і кожного члена його сім'ї передано загальну площу однієї квартири (будинку), що перевищує встановлену санітарну норму, з оплатою вартості надлишкової загальної площі приватизованого житла; – у власність наймача і кожного члена його сім'ї передано 33 загальну площу житла, меншу, ніж встановлена санітарна норма, а залишок житлового чека використано для приватизації частки майна державних підприємств, земельного фонду; – весь житловий чек використано для приватизації частки майна державних підприємств, земельного фонду. Приватизація загальної площі в кількох квартирах (будинках) державного житлового фонду в межах встановленої санітарної норми та номінальної вартості житлового чека не є повторною.

Приватизація державного житлового фонду, згідно ст.1 ЗУ «Про приватизацію 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.

Особливу увагу необхідно приділити суб'єктам приватизації та об'єкту приватизації, до якого відносяться квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів.

До об'єктів приватизації не належать: квартири-музеї; квартири (будинки), розташовані на територіях закритих військових поселень, підприємств, установ та організацій, природних і біосферних заповідників, національних парків, ботанічних садів, дендрологічних, зоологічних, регіональних ландшафтних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, історико-культурних заповідників, музеїв-заповідників; кімнати в гуртожитках; квартири (будинки), які перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей); квартири (кімнати, будинки), віднесені у встановленому порядку до числа службових, а також квартири (будинки), розташовані в зоні безумовного (обов'язкового) відселення, забрудненій внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС.

4. Право спільної власності на жиле приміщення

Спільна власність на квартиру може існувати в разі наявності таких ознак, як множинність мешканців і єдність об'єкта, то належить їм на праві власності – будинку, квартири як єдиного цілого, яка може складатися з однієї чи багатьох кімнат. Житло може приносити певні доходи, водночас потребує необхідних витрат на його утримання, які повинні розподілятися між власниками пропорційно їх частці у спільному майні.

При спільній власності на будинок (квартиру) права власності належать усім тільки в сукупності, тобто окрема особа не може вільно розпоряджатися своєю частиною. Право кожного співвласника поширюється на весь об'єкт у цілому, а не на певну його частину. У той самий час не виключається можливість будь-якого співвласника користуватися правами володіння і користування як певними частинами квартири, так і квартири в цілому.

Правове регулювання спільної часткової і спільної сумісної власності може мати ті чи інші особливості, зумовлені призначенням того чи іншого об'єкта, складом або характером зв'язків учасників спільної власності, що визначається, насамперед, Цивільним кодексом України, Сімейним кодексом України.

Спільна власність на житло. Регулюється гл. 26 ЦК України. Відповідно до ст. 355 ЦК майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.

Спільна часткова власність. Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно. Власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожної з них у праві власності є спільною частковою власністю. Суб'єктами права спільної часткової власності можуть бути як фізичні особи, так і юридичні особи, держава, територіальні громади.

Частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом.

Якщо розмір часток у праві спільної часткової власності не встановлений, він визначається з урахуванням внеску кожного з співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна.

Співвласник жилого будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, якщо це не порушує їхніх прав. Така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив, але не змінює розміру часток співвласників у праві спільної часткової власності.

Право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою. Співвласники можуть домовитися про порядок володіння та користування майном, що є їхньою спільною частковою власністю.

Кожен із співвласників має право на надання йому у володіння та користування тієї частини спільного майна в натурі, яка відповідає його частці у праві спільної часткової власності. У разі неможливості цього він має право вимагати від інших співвласників, які володіють і користуються спільним майном, відповідної матеріальної компенсації.

Якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності на це майно.

Доходи від використання майна, що є у спільній частковій власності, надходять до складу спільного майна і розподіляються між співвласниками відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Співвласник відповідно до своєї частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів), а також нести відповідальність перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільним майном.

Співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності.

Стаття 362 ЦК передбачає переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності. Так, у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів.

Продавець частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає.

Якщо інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснять цього права щодо нерухомого майна протягом одного місяця, а щодо рухомого майна – протягом десяти днів від дня отримання ними повідомлення, продавець має право продати свою частку іншій особі. Якщо бажання придбати частку у праві спільної часткової власності виявили кілька співвласників, продавець має право вибору покупця,

У разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі співвласник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець. До таких вимог застосовується позовна давність в один рік.

Відповідно до ст. 363 ЦК моментом переходу частки у праві спільної часткової власності до набувача за договором є момент нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

Співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності.

Стаття 365 ЦК передбачає випадки припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників. Так, право особи на частку у спільному майні може бути припинене за рішенням суду на підставі позову інших співвласників, якщо: 1) частка є незначною і не може бути виділена в натурі; 2) річ є неподільною; 3) спільне володіння і користування майном є неможливим; 4) таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї.

Відповідно до ст. 367 ЦК майно, що є у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними. У разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється.

Договір про поділ житла, що є у спільній частковій власності, укладається у письмовій формі й підлягає нотаріальному посвідченню.

Право спільної сумісної власності на житло. Спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожної з них у праві власності є спільною сумісною власністю.

Суб'єктами права спільної сумісної власності у більшості випадків є фізичні особи – члени сім'ї, проте ними можуть бути і юридичні особи.

Майно, в т.ч. і житло, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором або законом.

Майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором, укладеним у письмовій формі.

Співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. У разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників. Згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена. Співвласники мають право уповноважити одного з них на вчинення правочинів щодо розпорядження спільним майном.

Правочин щодо розпорядження спільним майном, вчинений одним із співвласників, може бути визнаний судом недійсним за позовом іншого співвласника у разі відсутності у співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень.

Співвласники мають право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній сумісній власності. У разі виділу частки із майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду.

5. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або ОСББ — (юридична особа, створена для представлення спільних інтересів співвласників) це неприбуткова юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для спільного користування, утримання та управління своїм будинком та прибудинковою територією, а також для юридичного оформлення їхніх майнових прав на будинок та прибудинкову територію.

Загальні поняття

Згідно норм Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ОСББ є однією із форм управління багатоквартирним будинком. Створення та діяльність ОСББ регулюються нормами Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

ОСББ створюється на основі права сумісної власності і представляє лише співвласників нерухомості, щоб самостійно вирішувати — хто обслуговуватиме будинок, які будуть внески на його утримання (квартплата), кому здавати в оренду нежитлові приміщення тощо, куди витратити гроші. Ефективне використання коштів і контроль приводять до якіснішого та раціональнішого утримання будинку.

ОСББ несе лише управлінські повноваження і не стає власником будинку в цілому — співвласниками будинку залишаються власники квартир та нежитлових приміщень.

ОСББ, як юридичній особі, не належать допоміжні приміщення та земельна ділянка (якщо вона була приватизована). Все це майно належить співвласникам будинку.

Доцільність створення ОСББ залежить від тих завдань, які мешканці поставлять перед собою, одним з яких може бути контроль за послугами ЖЕКу. ОСББ може щомісячно підписувати із ЖЕКом акти про виконання робіт з утримання будинку, на підставі яких визначається факт виконання та обсяги конкретних робіт і відповідно проводяться нарахування (перерахунок) мешканцям.

ОСББ має право мати розрахункові рахунки, розміщувати депозити в банках, купувати/продавати майно.

ОСББ має право здавати підсобні приміщення, або їх частини в оренду. При цьому, вільні (або не використані) грошові кошти об'єднання не можуть бути виплачені співвласникам, а повинні бути використані виключно на здійснення статутних цілей ОСББ.

Створення ОСББ

ОСББ може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках). Для створення об'єднання скликаються установчі збори. Рішення установчих зборів оформлюється протоколом. В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання. Установчі збори об'єднання у новозбудованих багатоквартирних будинках можуть бути проведені після державної реєстрації права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень у такому будинку.

Рішення про створення ОСББ, вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників будинку. Належним чином прийняте і оформлене рішення загальних зборів про створення об'єднання, поширюється на всіх без винятку співвласників будинку.

Статут ОСББ

Статут об'єднання — одночасно документ яким підтверджується факт створення і діяльності ОСББ, а також збірник правил, прав і обов'язків співвласників. Підготовка Статуту об'єднання — надзвичайно важливий етап його створення. Статутом повинні бути передбачені наступні питання:

- порядок скликання та проведення загальних зборів;
- права і обов'язки ОСББ;
- повноваження, права та обов'язки Правління (виконавчого органу) та Ревізійної комісії (контрольного органу) Об'єднання;
- права, обов'язки та відповідальність співвласників ОСББ;
- порядок використання вільних коштів і майна об'єднання;
- підстави та порядок стягнення заборгованості по співвласників.

Передача майна

Після державної реєстрації ОСББ протягом 3-х місяців (на підставі частини 18 статті 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку») попередній балансоутримувач зобов'язаний передати об'єднанню на обслуговування сам багатоквартирний будинок, а також наступну документацію:

- план земельної ділянки;
- бухгалтерську і статистичну документацію;
- один екземпляр технічної документації на будинок, до якої включаються: технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок, проектно-кошторисну документацію по схемам пристрої внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання тощо, акти державної комісії приймання житлового будинку в експлуатацію, паспорти котельного господарства, котлів книги (при наявності вбудованих і прибудованих котельних) паспорта ліфтового господарства, акти прийому — передачі житлового будинку в разі зміни його власника або балансоутримувача, кошторису, опису робіт на поточний і капітальний ремонт, акти технічних оглядів, журнали заявок жителів, протоколи вимірювань опору електромереж (за наявності), протоколи вимірювань вентиляції;
- інформації з обліку жителів об'єкта, а також власників, співвласників окремих приміщень об'єкта, які в ньому не живуть, правовідносин попереднього балансоутримувача чи особи, здійснювала управління будинком, з юридичними або фізичними особами у сфері надання та оплати житлово-комунальних послуг, найму, оренди та користування приміщеннями об'єкта, планових заходів за попередні і поточний роки, необхідних для утримання об'єкта відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил та для збереження належного технічного стану будівельних елементів, конструкцій і мереж об'єкта.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, протягом півроку з дня державної реєстрації об'єднання відновлює її за свій рахунок.

Договори на електро- тепло- газо- та ін, укладені попереднім балансоутримувачем, підлягають розірванню.

У разі, якщо колишній балансоутримувач ухиляється від здійснення своїх обов'язків і відмовляється виконати дії спрямовані на передачу будинку і документації, Об'єднання звертається до Господарського суду з вимогою здійснити необхідні дії.

ОСББ має самостійно укласти договори на електропостачання (необхідне для діяльності Об'єднання і для освітлення приміщень загального користування, прибудинкової території, під'їздів та ін.), вивезення сміття, прибирання приміщень загального користування, прибудинкової території під'їздів та ін.

Основним фінансовим документом в ОСББ є кошторис, який складається на рік і приймається на щорічних загальних зборах більшістю членів ОСББ. Так як ОСББ є неприбутковою організацією, прибуткова і видаткова частини в кошторисі повинні збігатися.

ОСББ в Україні

Процес створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків розпочався у 1995 році і станом на 01.10.2017 р. кількість ОСББ становить 27420, за даними міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України.

З 1 липня 2016 року набув повної сили закон № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку». Згідно із законом, якщо протягом відведеного строку співвласники багатоквартирного будинку, у якому не створено об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок. Наразі ці норми не виконуються, оскільки бракує відповідних підзаконних актів та типового договору про управління будинком, що гальмує формування ринку управителів.

За чинним законодавством України ОСББ, як господарюючий суб'єкт зобов'язаний сформувати свою облікову політику, вести бухгалтерський облік та здавати обов'язкову звітність.

Специфікою обліку ОСББ є операції житлово-комунальної сфери:

- внески і платежі співвласників багатоквартирного будинку;
- облік транзитних (комунальних) платежів;
- доходи у вигляді отриманої з бюджету компенсації за пільги на оплату житлово-комунальних послуг і призначені субсидії;
- здача в оренду допоміжних приміщень будинку;
- придбання послуг за цивільно-правовими договорами (ремонт, прибирання приміщень, утримання ліфтів, освітлення приміщень загального призначення і т. д.);
- нарахування та витрачання коштів ремонтного та резервного фондів тощо;
- нарахування і виплата зарплати найманим працівникам (голови правління ОСББ, бухгалтеру, двірнику та ін.).

Крім цього вимагають реєстрації інші операції, характерні для неприбуткових організацій.

Лише ОСББ є бенефіціарами програм Фонду Енергоефективності.

Завдання

Визначити порядок створення ОСББ в Україні

Тема

1. Підстави припинення житлових правовідносин
2. Припинення права власності на житло
3. Підстави і порядок виселення громадян з жилих приміщень
4. Охорона та захист прав, свобод та законних інтересів учасників житлових правовідносин
5. Поняття, види та підстави юридичної відповідальності у галузі житлового права
6. Житлові спори, що розглядаються у судовому порядку

1. Підстави припинення житлових правовідносин

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

До подій можна віднести настання стихійного лиха, що не залежить від волі людей: землетруси, повені тощо, які призводять до руйнування жилого приміщення або смерті користувача.

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.

Виходячи із зазначеного виселення громадян із житла можна класифікувати за різними ознаками.

1. Виселення може бути 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.

4. Виселення може бути внаслідок: а) порушення правил співжиття; б) визнання правоустановчих документів, договору найму недійсними; в) самоправного зайняття жилого приміщення; г) будинок підлягає знесенню; ґ) 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.

2. Припинення права власності на житло

Згідно зі статтями 346-354 Цивільного кодексу України право власності на житло припиняється у разі: 1) відчуження власником свого майна; 2) відмови власника від права власності на житло; 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; 4) знищення житла; 5) викупу пам'яток історії та культури; 6) викупу нерухомого майна у зв'язку з викупом з метою суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене; 8) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; 9) реквізиції; 10) конфіскації; 11) припинення юридичної особи чи смерті власника.

Право власності може бути припинене в інших випадках, встановлених законом.

Відчуження власником свого житла є загальною підставою припинення права власності і може мати місце внаслідок укладання різноманітних договорів, спрямованих на відчуження власником житла (продаж, міна, дарування, рента, довічне утримання тощо).

Розпорядження житлом за нормами житлового і цивільного законодавства також підкреслює особливості різних за своєю природою цивільних правовідносин. Розпорядження жилими приміщеннями як в житловому, так і в цивільному праві є елементом зобов'язальних правовідносин. Права і обов'язки виникають із цивільно-правового договору, спрямованого на припинення житлових правовідносин.

У статтях 47, 48 Конституції України визначено одним із основних напрямів забезпечення житлом за рахунок держави й органів місцевого самоврядування в межах встановленої норми соціально незахищених громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зокрема це стосується малозабезпечених, інвалідів, ветеранів війни, військовослужбовців, осіб, які постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, та деяких інших категорій громадян, які визначаються Житловим кодексом України та іншими законами.

Проте деякі особи, використовуючи свій статус пільговика, можуть зловживати правом, отримуючи житло кілька разів, оскільки в законі не зазначено, скільки разів можна використовувати право на житло. Уявімо собі ситуацію, коли пільговик, як і більшість громадян України, що мешкають у квартирах державного житлового фонду, через деякий час відчужує квартиру, оскільки власник приватизованого житла має право розпорядження ним на свій розсуд.

Право власності на житло припиняється у випадку самочинного будівництва. Самочинним будівництвом вважається жилий будинок, якщо він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Ними можуть бути перебудова без відповідного дозволу, або з істотним відхиленням від проекту, або грубими порушеннями будівельних норм та правил, тобто умови, визначені ст.375 ЦК України.

3. Підстави і порядок виселення громадян з жилих приміщень

Виселення із займаного житлового приміщення допускається лише з підстав, встановлених законом (ст. 109 ЖК), добровільно або в судовому порядку. Підстави і порядок виселення з житлового приміщення встановлюються Житловим кодексом, відповідно до якого виселення може бути: з наданням іншого упорядженого житлового приміщення; з наданням іншого житлового приміщення; без надання житлового приміщення. Наймачі та члени їх сімей, які проживають в житлових будинках державного і громадського житлового фонду, можуть бути виселені з наданням іншого упорядженого житлового приміщення, якщо будинок (житлове приміщення): підлягає знесенню; загрожує обвалом; підлягає переобладнанню на нежитловий.

Знесення будинку (ст. 110,111 ЖК) у зв'язку з вилученням земельної ділянки, на якій розташований будинок, для державних і громадських потреб. Обґрунтоване рішення про знесення має бути винесено виконкомом або державною адміністрацією незалежно від належності будинку. Громадянам, яких виселяють з будинку, надається інше упоряджене житлове приміщення. Власникам житлових будинків, що є у приватній власності громадян, надаються за встановленими нормами упоряджені квартири в будинках державного або громадського житлового фонду і надається право вибору: або отримати відшкодування вартості будинків (квартир), будівель та пристроїв, що зносяться, або право використати матеріали від розбирання цих будинків, будівель та пристроїв на свій розсуд.

Загроза обвалом будинку або житлового приміщення, що розміщується в ньому (ст.ст. 110, 112 ЖК), підтверджена висновком про технічний стан житлового будинку (житлового приміщення). Інше упоряджене житлове приміщення залежно від належності будинку, надається виконавчим комітетом місцевої ради чи державною, кооперативною або іншою громадською організацією, а в разі неможливості надання житлового приміщення цією організацією - виконавчим комітетом місцевої ради (ст. 112 ЖК).

Переобладнання житлових будинків або житлових приміщень у нежитлові (ст.ст. 110, 111 ЖК). Переведення придатних для проживання житлових будинків і житлових

приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежитлові не допускається (ст. 8 ЖК). У виняткових випадках таке переведення може здійснюватися за рішенням виконавчого комітету обласної, міської ради (ч.2 ст. 7 ЖК).

Правовою підставою для розірвання договору найму і виселення наймача із зайнятого ним приміщення є зміна цільового призначення будинку (квартири), який у зв'язку з переведенням у нежитловий виключається зі складу житлового фонду.

Виселення з наданням іншого жилого приміщення, виселення без надання іншого жилого приміщення, виселення у випадку визнання ордеру недійсним. Правова допомога адвоката

4. Охорона та захист прав, свобод та законних інтересів учасників житлових правовідносин

Держава забезпечує стабільність правовідносин. Право на житло громадян як одна з форм забезпечення природних прав людини охороняється законом, його захист здійснюється судом. Це право охороняється Конституцією як актом найвищої юридичної сили та відповідними законами України. Тільки у невідкладних випадках, пов'язаних із врятуванням життя людей і майна чи з безпосереднім переслідуванням осіб, які підозрюються у вчиненні злочину, можливий інший, встановлений законом, порядок проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду і обшуку. Конституція закріплює принцип, за яким право приватної власності на житло є непорушним.

Основоположні конституційні правові засади охорони та захисту прав на житло знайшли своє закріплення також в інших законодавчих актах України. Так відповідно до Цивільного кодексу України, кожний громадянин особисто або разом з іншими має право на захист житлових прав. Захист житлових прав, що належать громадянам, може здійснюватися нормами, що забезпечують захист права приватної власності.

Громадяни можуть користуватися жилими приміщеннями та іншим майном, успадковувати й заповідати його, а також мати інші майнові права. Усім громадянам-власникам житла забезпечуються однакові умови здійснення своїх прав. Приватна власність на житло є рівноправною з іншими формами власності. Держава створює однакові умови для її охорони й захисту. При цьому цивільним законодавством також передбачається захист житлових прав громадян України як споживачів комунальних послуг. Так, при порушенні наймодавцем, орендодавцем або підприємством, що надає комунальні послуги, умов їх надання, передбачених договором, наймач (орендар), власник приватного житла має право на зменшення розміру плати за відповідні послуги відповідно до Закону України «Про захист прав споживачів». Боротьба зі зловживанням монопольним становищем здійснюється відповідно до Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції».

У науці цивільного права прийнято виділяти дві основні форми захисту цивільних прав; юрисдикційну та неюрисдикційну. Юрисдикційна форма захисту – діяльність державних чи уповноважених державою органів із захисту цивільних прав. У межах юрисдикційної форми захисту виділяють можливість захисту цивільних прав у загальному (судовому) чи спеціальному (адміністративному) порядку захисту порушених прав, Неюрисдикційна форма захисту – дії громадян і організацій із самозахисту цивільних прав і охоронюваних законом інтересів без звернення до державних чи інших уповноважених органів.

Відповідно до зазначеного виділяють:

- 1) судовий захист (здійснюється судом, третейським судом, а також міжнародними судовими установами);
- 2) позасудовий захист (здійснюється державними органами органами місцевого самоврядування та місцевими держадміністраціями, а також спеціальна уповноваженими на те особами, наприклад нотаріусами);
- 3) самозахист за допомогою дій, які самостійна здійснюються особою, права якої порушені або можуть бути порушені.

Хоча ст. 55 Конституції України не забороняє особі здійснювати самозахист свого права та права іншої особи від порушень і протиправних посягань на житло, але воно має бути

конкретизоване. За ч. 1 ст. 19 ЦК України самозахистом є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом і не суперечать моральним засадам суспільства. Так, власник житла може за допомогою грубої сили виселити з житла особу, яка свавільно посягає на недоторканність житла. Проте така форма захисту має обмежене застосування, оскільки при цьому легко порушити права інших осіб на житло. Тому в житловому праві самозахист повинен застосовуватися тільки у конкретних випадках.

Слід зазначити, що хоча перелік способів захисту цивільних прав у Цивільному кодексі України розширений, але не є вичерпним, тому суд повинен у деяких випадках захищати цивільне право або інтереси іншим адекватним способом, що встановлений законом або договором (наприклад не наближатися до житла особи ближче ніж на 100 метрів). Під способом захисту права громадян на житло розуміють передбачені законом матеріально-правові заходи примусового характеру, за допомогою яких здійснюється поновлення порушених або оспорюваних прав і вплив на правопорушників. Способи захисту права громадян на житло вказуються у нормах, що регулюють ті чи інші види житлових праводносин або встановлюють відповідальність за порушення житлового законодавства.

5. Поняття, види та підстави юридичної відповідальності у галузі житлового права

Житлове правопорушення - це протиправне, винне діяння деліктоздатної особи, що посягає на деякі, охоронювані законом житлові праводносини за що законодавством передбачається кримінальна, адміністративна, дисциплінарна, цивільно-правова і матеріальна відповідальність.

Житловим кодексом України передбачено, що особи несуть кримінальну, адміністративну чи іншу юридичну відповідальність згідно із законом, якщо вони винні: а) у порушенні порядку прийняття і зняття з обліку тих, що потребують житла, порядку надання житла; б) у недотриманні встановленого терміну заселення жилих приміщень; а) у порушенні правил користування жилими приміщеннями, санітарних правил утримання місць загального користування, використання їх не за призначенням; г) у порушенні правил експлуатації житла, безгосподарності при його утриманні; д) у пошкодженні житла, устаткування і об'єктів благоустрою, та у вчиненні інших правопорушень, передбачених діючим законодавством.

Таким чином, Житловий кодекс України лише закріплює види правопорушень за які згідно з іншими законодавчими актами наступає юридична відповідальність осіб, що порушили діюче законодавство.

Адміністративна відповідальність за порушення законодавство про житло

Кодекс України про адміністративні правопорушення (КУпАП) вміщує окремі статті в главі 8 (ст. 97, 97-1) та в главі 11 "Адміністративні правопорушення в галузі житлових прав громадян, житлово-комунального господарства та благоустрою". У ст. 97 (КУпАП) закріплюється норма, що передбачає адміністративну відповідальність за самовільне будівництво будинків або споруд, а також самовільну зміну архітектурного вигляду будинків або споруд під час їх експлуатації. За такі дії на громадян накладається адміністративний штраф у розмірі від п'яти до десяти неоподатковуваних мінімумів, а на посадових осіб - від дев'яти до вісімнадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

У главі одинадцятій вміщуються наступні склади адміністративних правопорушень: а) порушення порядку взяття на облік та строків заселення жилих будинків і жилих приміщень (ст. 149, штраф від 3 до 8 неоподатковуваних мінімумів); б) порушення правил користування жилими приміщеннями і жилими будинками (ст. 150, до 3 н/м на громадян та від 3 до 7 н/м); в) самоуправне заняття жилого приміщення (ст. 151 від 5 до 10 н/м); г) порушення правил благоустрою територій міст та інших населених пунктів (ст. 152, попередження або штраф на громадян від 1 до 3 н/м і на посадових осіб попередження або накладення штрафу від 3 до 7 н/м); д) знищення або пошкодження зелених насаджень або інших об'єктів озеленення населених пунктів (ст. 153, штраф на громадян від 1 до 3 н/м, на посадових осіб - від 3 до 7

н/м); є) порушення правил утримання собак і котів (ст. 154 ч. 1, попередження чи штраф на громадян від 1 до 3 н/м, на посадових осіб попередження чи штраф від 3 до 5 н/м; ч. 2 - шкода здоров'ю чи майну або повторно на протязі року - штраф від 3 до 5 н/м з конфіскацією тварини, на посадових осіб - від 4 до 7 н/м).

Кримінальна відповідальність за порушення житлових прав

Кримінальна відповідальність за порушення житлового законодавства передбачена за такі склади злочинів, що закріплені КК України: а) зловживання опікунськими правами і залишення підопічних дітей без нагляду (ст. 167, штраф до 50 н/м або виправні роботи до двох років); б) порушення недоторканості житла громадян (ст. 162, штраф від 50 до 100 н/м, виправні роботи на той же строк до двох років або обмеження волі на строк до трьох років); в) дії, що вчинені службовою особою або із застосуванням насильства чи погрози його застосування караються позбавленням волі на строк від двох до п'яти років; г) самоуправство (ст. 356 карається штрафом до 50 я/м або виправні роботи до двох років, або арештом на строк до трьох місяців).

Питання застосування законодавства про порушення житлових прав і практика судів закріплені в постанові Пленуму Верховного суду України та в інших процесуальних документах.

Відшкодування збитків спричинених житловому фонду

Підприємства, установи, організації та громадяни, що спричинили шкоду жилим будинкам, жилим приміщенням, інженерному обладнанню, об'єктам благоустрою і зеленим насадженням на прибудинковій території зобов'язані відшкодувати спричинену шкоду (ст. 190 ч. 1 ЖК України). Мається на увазі цивільно-правова відповідальність за спричинену шкоду за нормами цивільного законодавства. Посадові особи й інші працівники з вини яких підприємства, установи, організації понесли втрати несуть відповідальність у дисциплінарному порядку і матеріальну відповідальність, що покладається на працівників за спричинену шкоду організації.

За порушення дисципліни працівник може бути притягнутий до юридичної відповідальності. Так, на працівника може бути накладене одне з дисциплінарних стягнень: 1) догана; 2) звільнення.

Законодавством, статутами і положеннями про дисципліну можуть бути передбачені для окремих категорій працівників й інші дисциплінарні стягнення. Ознаки складу правопорушення за скоєння якого особа несе матеріальну відповідальність перед підприємством, установою, організацією: а) пряма дійсна шкода; б) протиправність поведінки працівника; в) причинний зв'язок між протиправними діями та заподіяною шкодою; г) винність працівника.

Види відповідальності: а) обмежена (у межах середнього місячного заробітку працівника); б) повна (у випадках, передбачених ст. 134 Кодексу законів про працю України). Останню застосовують у таких випадках: а) при наявності письмового договору про повну матеріальну відповідальність; б) у разі, коли майно було одержано під звіт за разовою довіреністю або за іншими разовими документами; в) якщо існують ознаки злочину; г) якщо працівник завдав шкоди у нетверезому стані; д) навмисне знищення, псування чи недостача інструментів, спецодягу та інших виданих у користування працівнику предметів; е) при покладенні на працівника законодавством повної матеріальної відповідальності; є) при завданні шкоди не при виконанні трудових обов'язків; ж) якщо службова особа винна в незаконному звільненні або переведенні на іншу роботу працівника.

6. Житлові спори, що розглядаються у судовому порядку

Житлові спори - це різновид спорів, що зачіпають житлові права і інтереси громадян і організацій, необхідність захисту їх суб'єктивних прав по володінню, користуванню і розпорядженню житлом. У судовій практиці справи, пов'язані з житловими спорами, умовно охоплюються ширшим поняттям. Житлові спори вирішуються як в досудовому, так і в судовому порядку.

Основними органами, що здійснюють вирішення **житлових спорів**, являються суди загальної юрисдикції, якщо однією із сторін учасників спорів є громадянин. Судами розглядається значна кількість позовних заяв про захист житлових прав і інтересів громадян, що охороняються законом, а також прав організацій.

Право на судовий захист **житлових прав** громадян передбачено Конституцією України, згідно з якими кожному гарантується судовий захист прав і свобод. Виходячи з цих конституційних положень, суди покликані забезпечувати належний захист прав і свобод людини і громадянина шляхом своєчасного і правильного розгляду справи.

У судах загальної юрисдикції вирішуються, зокрема, житлові спори між наймачами і членами їх сімей, спори між громадянами і житлово-будівельними кооперативами, пов'язані з житловими правовідносинами, і інші житлові спори: про виселення з вказаних будинків, якщо вони загрожують обвалом; про виселення з самовільно побудованих будинків, що підлягають зносу за рішенням органів місцевого самоврядування; про надання житла за вимогами, заснованими на цивільно-правових зобов'язаннях(у зв'язку зі зносом будинку, проведенням капітального ремонту, переобладнанням будинку в нежитловий і т. п.); про видачу ордеру на житло, надане по спільному рішенню адміністрації і органу відповідної громадської організації і профспілкового комітету з подальшим повідомленням органу місцевої адміністрації про надання житла для заселення.

В той же час суди не мають права розглядати вимоги громадян, дозвіл яких віднесений до компетенції інших органів: про надання житла особам, що потребують поліпшення житлових умов; про надання житла меншого розміру замість займаного і т. і.

Такі спори вирішуються в адміністративному порядку. Скарги на дії і рішення органів виконавчої влади, інших державних органів і посадовців зацікавленими громадянами можуть бути подані до суду відповідно до Кодексу адміністративного судочинства.

До суду можуть бути оскаржені як одноосібні так і колегіальні дії (рішення) державних органів, органів місцевого самоврядування, установ, підприємств і їх об'єднань, громадських організацій, об'єднань і посадовців, в результаті яких: - порушені права і свободи громадянина; - створені перешкоди здійсненню громадянами їх прав і свобод;

У судовому порядку розглядаються спори, пов'язані із захистом права власності громадян на житло: наприклад, спори між членами спільної власності на житло про розділ житлового будинку, виділ долі у будинку, визначення порядку користування житлом (будинком); спори, що виникають у зв'язку з приватизацією житла, та ін.

Житлові спори, сторонами яких є державні, кооперативні і інші громадські підприємства, установи і організації, що виникають у зв'язку з передачею забудовниками органам місцевого управління і іншим організаціям частини житлової площі в знову побудованих будинках, розподілом житлової площі у будинках, побудованих за рахунок засобів, переданих в порядку пайової участі, та ін.

Завдання

Які суди розглядають житлові спори?