

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
«ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

ЖИТЛОВЕ ПРАВО

Навчально-методичний посібник

*Освітня програма підготовки здобувачів вищої освіти
ступеня магістр права в Національному університеті
«Одеська юридична академія»
галузь знань – 08 «Право» спеціальність – 081 «Право»*

Одеса
Фенікс
2019

Рекомендовано до друку рішенням Навчально-методичної ради Національного університету «Одеська юридична академія» (протокол № 2 від 25 жовтня 2019 року)

Автори:

Харитонов Є.О. – д.ю.н., професор, завідувач кафедри цивільного права НУ «ОЮА» – тема 1;

Давидова І.В. – д.ю.н., доцент, професор кафедри цивільного права НУ «ОЮА» – тема 6;

Берназ-Лукавецька О.М. – к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права НУ «ОЮА» – теми 3, 5, 7, 8;

Зубар В.М. – к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права НУ «ОЮА» – тема 9;

Омельчук О.С. – к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права НУ «ОЮА» – тема 4;

Байталюк Д.Р. – асистент кафедри цивільного права НУ «ОЮА» – тема 2.

Рецензенти:

Галятнич М.К. – д.ю.н., професор, заступник директора з наукової роботи Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України;

Реуцька І.Е. – к.ю.н., доцент кафедри цивільного права та процесу ДВНЗ «Ужгородський національний університет».

За редакцією завідувача кафедри цивільного права, д.ю.н., професора **Є.О. Харитонова**, к.ю.н., доцента **О.М. Берназ-Лукавецької**.

Житлове право : навчально-методичний посібник / за ред. Є. О. Харитонова, О. М. Берназ-Лукавецької. – Одеса : Фенікс, 2019. – 120 с.

У навчально-методичному посібнику містяться матеріали, що відповідають вимогам навчальної дисципліни «Житлове право» та відповідає освітньо-професійній програмі підготовки здобувачів вищої освіти за спеціальністю 081 «Право» Національного університету «Одеська юридична академія». Посібник містить програму навчальної дисципліни з методичними вказівками по кожній темі, плани практичних занять, питання для самостійної роботи студентів. У посібнику наведено перелік рекомендованої літератури, яка може бути використана при підготовці до практичних занять, виконання самостійної роботи, заліку. Навчально-методичний посібник розрахований на здобувачів вищої освіти та науково-педагогічних працівників вищих юридичних навчальних закладів.

УДК

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Дисципліна «Житлове право» дає можливість поглибити знання щодо питань житлового права України. З огляду на зазначене, засвоєння програми курсу набуває вельми важливого значення. Житлове право забезпечує врегулювання відносин пов'язаних з житлом, як особливого майнового об'єкту, захист прав та законних інтересів як окремих громадян, так і всього суспільства. Протягом багатьох років затягується прийняття Житлового кодексу України – нормативно-правового акта, який повинен регулювати на основі конституційних положень питання, пов'язані із забезпеченням права громадян на житло. Наслідком відсутності такого акта є те, що в юридичній науці сформувалися різні точки зору і концепції правового регулювання житлових відносин, які реалізуються в нормотворчій практиці.

Викладений у цьому порядку курс сприятиме більш поглибленому вивченню окремих положень житлового права, які мають не тільки теоретичне, але й практичне значення.

Тому вивчення здобувачами вищої освіти основних положень та проблемних питань житлового права є необхідною умовою їх підготовки до майбутньої професії.

Навчально-методичний посібник підготовлено на основі чинного законодавства, а також судової практики і призначено для підготовки фахівців за спеціальністю «правознавство».

Програма визначає нормативний зміст навчання з дисципліни, встановлює обсяг та рівень засвоєння знань за видами навчальних занять та самостійної роботи згідно вимогам освітньо-професійної програми підготовки спеціалістів.

Метою навчальної дисципліни є можливість подальшого практичного застосування накопичених та засвоєних знань при роботі за формування системи знань з правового регулювання житлових відносин в Україні, систематизація напрямів та способів вирішення проблем, висунутих і накопичених практикою розв'язання житлових спорів.

Після успішного завершення цього модуля здобувач вищої освіти **повнен вміти:**

- аргументувати пропозиції щодо вирішення дискусійних питань у сфері житлового права, характеризувати складові елементи окремих інститутів житлового права;
 - застосовувати знання під час проведення наукових досліджень з житлового права;
 - визначати та аналізувати новітні тенденції розвитку правової науки та практики у сфері житлового права;
 - порівнювати сучасні тенденції розвитку житлового права України та країн ЄС та формувати пропозиції щодо врахування міжнародного досвіду та гармонізації законодавства України та законодавства ЄС;
 - узагальнювати теорію і практику з метою вирішення актуальних питань житлового права;
 - вдосконалювати правове регулювання житлових відносин у житловому праві;
 - сформулювати принципово нові ідеї та концепції у сферах сучасної регламентації житлового права та застосовувати норми зазначеного інституту житлового права в процесі роботи за юридичною спеціальністю;
 - здійснювати системний науковий аналіз вітчизняної та зарубіжної практики у галузі житлового права та законодавства.
- Підсумковою формою контролю є залік.

ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН

| Назва тем | Кількість годин | | | | | |
|---|-----------------|--------------|-----------|-----|------|-----------|
| | денна форма | | | | | |
| | усього | у тому числі | | | | |
| л | | п | лаб | інд | с.р. | |
| Тема 1. Житлове право України, як навчальна дисципліна та галузь законодавства. | 14 | 2 | 2 | | | 10 |
| Тема 2. Житлове законодавство. | 14 | 2 | 2 | | | 10 |
| Тема 3. Загальна характеристика житлових правовідносин. | 14 | 2 | 2 | | | 10 |
| Тема 4. Правовідносини, що виникають в процесі користування житлом. | 12 | 2 | 4 | | | 6 |
| Тема 5. Приватизація державного житлового фонду, як форма реалізації права на житло. | 12 | 2 | 2 | | | 8 |
| Тема 6. Договір найму жилого приміщення: загальна характеристика. | 14 | 4 | 4 | | | 6 |
| Тема 7. Особливості окремих видів договору найму жилого приміщення. | 14 | 4 | 4 | | | 6 |
| Тема 8. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. | 16 | 2 | 4 | | | 10 |
| Тема 9. Відповідальність, як засіб забезпечення реалізації прав та виконання обов'язків у житлових правовідносинах. | 10 | 2 | 2 | | | 6 |
| Всього | 120 | 22 | 26 | | | 72 |

НАВЧАЛЬНИЙ КОНТЕНТ

ЛЕКЦІЇ

Тема 1. Житлове право України, як навчальна дисципліна та галузь законодавства.

Мета вивчення

Мета вивчення полягає у засвоєнні визначення поняття житлового права, його принципів, предмету та методів, розгляд джерел житлового права. Необхідно розрізнити житлове право, як сукупність певних правових норм, як галузь законодавства, як частину науки цивільного права та як учбову дисципліну.

Питання:

Поняття житлового права та його принципи.

Предмет та метод житлового права. Функції житлового права.

Джерела житлового права.

Житлове законодавство, як галузь соціального права.

Основний зміст:

1. Поняття житлового права та його принципи.

Для визначення предмета житлового права необхідно виокремити коло суспільних відносин, що регулюються житловим правом. Оскільки правовідносини в житловій сфері можна об'єднувати за різними ознаками, варто зупинитися на можливості поділу їх на приватні та публічні. Необхідно відмітити, що в найзагальнішому вигляді предметом житлового права є сукупність суспільних відносин, що виникають при передачі житлового фонду, переведенні житлових будинків у нежитлові, забезпеченні громадян квартирами, користуванні житловими приміщеннями у будинках державного, громадського та приватного житлового фондів, обміні житловими приміщеннями; приватизації житлового фонду; користуванні службовими квартирами та гуртожитками; виникненні та припиненні права власності на житлові приміщення в будинках (квартирах) приватного житлового фонду; утриманні житлового фонду; користуванні прибудинковою територією; виселенні громадян.

Слід зазначити, що відносини, пов'язані із забезпеченням громадян квартирами, користуванням ними займають центральне місце. Однак, специфіка сучасного стану розвитку суспільних відносин полягає в тому, що, за Конституцією, лише окремі категорії осіб, соціально незахищені, зможуть отримати житло безоплатно чи за доступну для них ціну.

Житлове право слід розглядати, як комплексну галузь законодавства, що складається з норм, які регулюють суспільні відносини, що виникають з користування житлом у будинках житлового фонду всіх форм власності залежно від його призначення, а також забезпечення громадян квартирами, утримання житлового фонду, приватизації державного житлового фонду.

Розкриваючи поняття «житлове право», необхідно визначити зміст суміжних понять «навчальна дисципліна», «комплексна галузь житлового законодавства», «житлове законодавство» і «житлове право, як наука».

Принципи житлового права можна поділити на дві категорії:

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

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

До специфічних принципів житлового права відносяться такі:

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

Принцип недоторканності житла. Відповідно до цього принципу норми житлового права забезпечують власникам чи правомірним користувачам можливість стабільного здійснення правомочностей по володінню, користуванню і розпорядженню жилим приміщенням, що їм належить. Виходячи з цього принципу, виявляється, 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 або ще можна назвати його принципом дозволеної спрямованості житлово-правового регулювання. У відповідності з цим принципом суб'єкти житлового права можуть одержувати права і покладати на себе обов'язки не тільки передбачені законом, іншими правовими актами, але й такі, що не передбачені житловим законодавством, якщо вони не суперечать загальним принципам права і змісту житлового законодавства.

При цьому необхідно пам'ятати, що у випадку здійснення права публічними або приватними юридичними особами вони можуть діяти у межах спеціальної правосуб'єктності. Це пояснюється тим, що громадянину не може бути відмовлено у наданні житла при наявності у нього необхідних підстав.

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

Принцип свободи особи. Це насамперед свобода людини в самовизначенні, у визнанні за нею природних і невід'ємних прав у різноманітних сферах громадського життя, що ніким, у тому числі і державою, не повинні порушуватися. У рамках житлового права це означає забезпечення її засобами захисту від неправомірних дій проти недоторканності житла, таємниці особистого життя і т. д., 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.

2. Предмет та метод житлового права. Функції житлового права.

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

Характеризуючи методи житлового права, слід зазначити, що воно обумовлене загальноправовими методами тих галузей сучасного права, які органічно поєднуються у житловому праві. Водночас специфіка предмета житлового права обумовлює специфічні методи правового регулювання – сукупність юридичних засобів впливу, характерних саме для житлового права. У правових нормах закріплено правомочності суб'єктів житлового права та дозвіл, заборона, рекомендація; їх доцільно розкривати на прикладах різних нормативних документів.

Методи впливу можна поділити на диспозитивні та імперативні. Для прикладу слід навести норми Конституції, Цивільного та Житлового кодексу. Висвітлюючи принципи житлового права, потрібно охарактеризувати специфічні риси житлового права, зумовлені його функціями: соціальною; регулятивною; охоронною; виховною; попереджувальною. Регулятивна, що спрямована на регламентацію конкретного поведіння людей при задоволенні житлових потреб; охоронна, що спрямована на захист житлових прав і інтересів від порушень; виховна, що спрямована на виховання і стимулювання потрібної суспільству поведінки громадян і організацій; попереджувальна, що спрямована на проведення профілактичних заходів у суспільстві; відновлювана, що спрямована на відновлення порушеного блага, у т. ч. і на еквівалентній основі.

При цьому необхідно зазначити, що житлове право – не лише сукупність норм, а й правові принципи, на яких ґрунтується законодавство. Законодавство зарубіжних країн надає державним органам дедалі більших повноважень у прийнятті рішень в усіх сферах суспільного життя, що сприяє не тільки усвідомленню права, а є правовими категоріями, які характеризують житлове право.

3. Джерела житлового права.

Під час розгляду питання джерела житлового права слід звернутися передусім до нормативно-правових актів, що приймаються органами державної влади. Що ж до актів ненормативного характеру, то вони породжують права і обов'язки тільки у того суб'єкта (чи визначеного певного кола суб'єктів), якому їх адресовано.

Оскільки система юридичних джерел побудована на засадах ієрархії, то джерела житлового права слід поділяти: за органами, що приймають рішення (джерела житлового права класифікуються, як

закони, підзаконні акти, судова практика застосування чинного законодавства, рішення Конституційного Суду); за змістом, формою правотворчості (нормативно-правові акти державних органів, рішення судів, договори, звичаї, нормативно-закріплені принципи житлового права, інші джерела, що не суперечать нормам і принципам права); за джерелами приватного та публічного права; за сферами правового регулювання; за юридичною силою тощо.

Основну увагу слід зосередити на Конституції та законах України і зазначити, що тільки законами України визначаються питання права і свобод людини, гарантії цих прав та основних обов'язків тощо. Обов'язково потрібно зупинитися на питанні дії в часі законів України.

Нормативну базу, що передбачає державне регулювання у сфері житлового права, становлять інші підзаконні нормативно-правові акти: укази Президента України; постанови Кабінету Міністрів України; інструкції, нормативні акти державних відомств, а також нормативно-правові акти, прийняті в Україні за часів колишнього СРСР.

Зараз нормативна база розвивається стрімко і динамічно, що зумовлено необхідністю переходу від старої системи найму житла до нової системи, яка ґрунтується в основному на відносинах власності, властивих ринковій економіці.

У зв'язку з тим, що Україна зобов'язалася дотримуватися загально визнаних принципів міжнародного права, то варто звернутися до міжнародних договорів, які визначають природні права людини і ратифіковані Верховною Радою України.

Серед джерел, що визначають сучасний напрям розвитку житлового права, слід назвати деякі рішення Конституційного Суду України, який розв'язує проблеми відповідності законів та інших правових актів Конституції України і надає офіційне тлумачення Конституції та законів України.

Окрема роль у формуванні єдиної правозастосовчої практики належить Верховному Суду України, який наділений компетенцією роз'яснювати судам зміст правових норм і порядок їх застосування. Спори, що не врегульовані житловим законодавством, слід розглядати за нормами цивільного законодавства, які теж є джерелом житлового права.

4. Житлове законодавство як галузь соціального права.

Житлове законодавство – це сукупність нормативних актів, що регулюють суспільні відносини по задоволенню потреб громадян у

житлі і пов'язані з ними відносини по управлінню житловим фондом, забезпеченню його цілості, експлуатації і ремонту.

Перехід до ринкової економіки пов'язаний із кардинальним реформуванням житлової сфери. Головним напрямком розвитку житлового законодавства в цих умовах у першу чергу є зміна принципів надання жилих приміщень із державного та громадського житлових фондів, проведення приватизації, створення ринку житла, регулювання відносин власності і т.д.

У зв'язку з цим за останні роки почало формуватись нове житлове законодавство, в якому знаходять своє місце і норми, прийняті зі «старого» законодавства.

Однією з основних тенденцій його розвитку є правове забезпечення задоволення житлової потреби громадян не шляхом безоплатного надання квартир (будинків), а через створення умов для будівництва, придбання у власність чи найм (оренду) за свої кошти. Тільки окремі категорії осіб, соціальне незахищені, можуть отримати житлове помешкання від держави, органів місцевого самоврядування, інших суб'єктів безоплатно чи за доступну ціну.

Такий підхід є логічним, виправданим, суспільно справедливим. В умовах ринку житла кожен громадянин повинен при вирішенні житлового питання розраховувати не на безоплатне приміщення, а на те, котре він має можливість придбати. У свою чергу ця можливість визначається розміром винагороди, яку громадянин отримує за свою працю, яка вартість його праці.

Систему житлового права створюють різні закони та підзаконні акти. За ступенем своєї сили закони діляться на основні (конституційні) і звичайні. Конституція України є правовим базисом розвитку житлового законодавства. Вона має найвищу юридичну силу і пряму дію. Закони, що видаються на основі Конституції України, називаються звичайними законами і створюють самостійну галузь законодавства. Вона ввібрала в собі майже всі норми про договори найму (оренди), безоплатного користування житлом, ряд норм, що стосуються придбання і здійснення речових прав, а також всі норми адміністративного права, що регулюють відносини по управлінню житловим фондом. Необхідно відзначити, що з урахування завдань, які стоять перед державою, підходів до врегулювання житлових відносин такий підхід є доцільним в урегулюванні відносин у житловій сфері.

Тема 2 . Житлове законодавство

Мета вивчення

Мета вивчення полягає у засвоєнні визначення поняття житлового законодавства, розгляді питань виникнення та розвитку житлового законодавства, характеристиці чинного житлового законодавства.

Питання:

1. Конституційне право громадян України на житло: юридична природа та зміст.
2. Житлове законодавство України: становлення й розвиток.
3. Чинне житлове законодавство України.

Основний зміст:

1. Конституційне право громадян України на житло: юридична природа та зміст.

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 Конституції України, 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 (далі – ЖК України).

Основними формами реалізації конституційного права на житло є:

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

Придбання житла у власність здійснюється відповідно до цивільного законодавства України на підставі договорів купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, а також на підставі отримання житла у спадщину.

Так, за договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно (ст. 744 Цивільного кодексу України).

2. Житлове законодавство України: становлення й розвиток.

Історія житлового права тісно переплітається з історією держави та суспільства, тому що житло є одним з елементів в механізмі реалізації соціальних прав людини. Шлях розвитку житлового права пройшов етапи, які були пов'язані з життям суспільства та держави, зокрема становленням, змінами політичної, соціальної, економічної системи держави. Житлове питання залежало у своєму розв'язанні перш за все від правильного врахування економічних умов при яких воно виникало. На розвиток житлового права також впливала ідеологія політичного режиму, стан прав людини у державі. За аналізом нормативних актів можна стверджувати, що проблема забезпечення житлом (зокрема якісним житлом) спочатку розглядалася, як проблема доброчинності, потім це стало одним із питань розвитку економіки. Зі зміною політичного устрою держави у 1917 р. житлова потреба стала соціальною справою, потім, після приватизації житлового фонду, знову надбала економічний зміст і на сьогодні це соціально-економічна проблема. Зміна змісту житлової проблематики пов'язана з тим, що від задоволення житлової потреби залежить рівень життя людини, можливість її морального та фізичного розвитку, оскільки житло виконує соціальну, економічну, біологічну функції.

З точки зору розвитку суб'єктивного житлового права можна виділити наступні етапи історії житлового права: постановка житлової проблематики (19 століття); перше законодавче врегулювання суб'єктивних житлових прав (1900–1917 рр.); радянський період (1917–1991 рр.); період приватизації житлового фонду (1992–1998 рр.); період виникнення нових принципів житлового права, що змінило зміст житлових прав громадян, зокрема кредитування житла, інвестиційні програми у житлове будівництво (1999–2008 рр.); трансформаційний період житлового права – це період парадигми житлового права, пов'язаної зі змінами соціальних стандартів і норм згідно з європейським досвідом.

3. Чинне житлове законодавство України.

Систему нормативно-правових актів, що регулюють житлові відносини в Україні, складають: Конституція України; Житловий кодекс України; Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», Закон України «Про житловий фонд соціального призначення», Закон України «Про службові житлові приміщення», Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та інші закони; укази Президента України; постанови Кабінету Міністрів України та інші нормативно-правові акти.

Житловий кодекс України прийнято 30 червня 1983 р. і введено в дію з 1 січня 1984 р. Він складається із семи розділів (193 статей): I. Загальні положення. II. Управління житловим фондом. III. Забезпечення громадян житловими приміщеннями. Користування житловими приміщеннями. IV. Забезпечення збереження житлового фонду, його експлуатації та ремонту. V. Відповідальність за порушення житлового законодавства. VI. Вирішення житлових спорів. VII. Заключні положення. У розділі I містяться норми права, що регулюють: право громадян України на житло; основні завдання житлового законодавства; систему нормативно-правових актів, що регулюють житлові правовідносини; житловий фонд України і його види та інші загальні питання.

Достатньо актуальним є питання прийняття нового Житлового кодексу України з появою якого буде забезпечено необхідне правове поле для реалізації громадянами України конституційного права на житло та запроваджено державний нагляд і контроль за використанням житла та його утриманням; регламентовано плату за утримання житла та житлово-комунальні послуги, відповідальність за порушення житлового законодавства, порядок вирішення житлових спорів; урегульовано умови придбання приватного житла, користування житлом, реконструкції та утримання житлового фонду, приватизації і реприватизації житлових приміщень; створено умови для залучення широких мас населення до утримання житлового фонду та управління ним, що ліквідує споживацьке ставлення до житлового фонду і сприятиме його збереженню; прискорено впровадження конкуренції в сферу обслуговування житлового фонду; забезпечено можливість переходу в сфері виконання робіт та надання послуг на договірні відносини, що значно підвищить захист прав споживачів; знижено соціальну напругу в суспільстві.

Тема 3. Загальна характеристика житлових правовідносин

Мета вивчення

Сформулювати поняття «житлових правовідносин», визначити види даних правовідносин, виокремити їх характерні ознаки, визначити суб'єктів житлових правовідносин, їх об'єкт та предмет, розглянути підстави припинення житлових правовідносин.

Питання:

1. Житлові правовідносини: поняття і види.
2. Суб'єкти житлових правовідносин. Об'єкт та предмет житлових правовідносин.
3. Зміст житлових правовідносин.
4. Припинення житлових правовідносин.

Основний зміст:

1. Житлові правовідносини: поняття і види.

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. Крім того, важливо пам'ятати, що житлові відносини є лише різновидом великої групи цивільно-правових відносин, тобто регулюються нормами цивільного законодавства. Житлові відносини в різних правових джерелах визначаються через поняття «житлове приміщення» і «житловий фонд». Отже, безпосереднім об'єктом житлових відносин є житлові приміщення або їх сукупність-житловий фонд.

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; створення і діяльності житлових, житлово-будівельних кооперативів, товариств

власників житла, прав і обов'язків їх членів; внесення плати за житло та комунальні послуги; контролю за використанням і схоронністю житлового фонду. Іншими словами, житлові відносини – це суспільні відносини, що виникають у зв'язку з володінням, користуванням, розпорядженням і управлінням фонду.

Житлові правовідносини досить численні та різноманітні. Їх можна поділити на дві групи:

- організаційні правовідносини, які складаються по вертикалі на засадах влади і підпорядкування (наприклад, з управлінням 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 житлових правовідносин. Об'єкт та предмет житлових правовідносин.

Припинення житлових правовідносин. 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.

Житлове законодавство пред'являє до житлових приміщень певні вимоги. Перш за все, воно повинно бути житловим, тобто протягом усього року функціонально призначеним для проживання громадян. Це означає, що житловий будинок, в якому знаходиться жиле приміщення, повинен бути будовою капітального типу. Вагончики до таких будівель не відносяться і до складу житлового фонду не включаються. Об'єктом житлових правовідносин не можуть бути підсобні приміщення (кухні, коридори тощо).

Стаття 812 ЦК України до предмету договору найму житла відносить помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Також встановлюється вимога відносно того, що помешкання має бути придатним для постійного проживання в ньому. Цивільний кодекс не розкриває зміст поняття «придатність житлового приміщення для проживання» однак, можна зробити висновок, що житлове приміщення має відповідати санітарним і технічним вимогам. При визначенні придатності житлового приміщення виходя з будівельних норм і правил, протипожежних і санітарних вимог. Непридатність житлового приміщення може бути пов'язана з фізичним зносом будинку, розташуванням у зонах, заборонених до забудови, в небезпечних для життя і т.д.

Однією із суттєвих особливостей житлових правовідносин є суб'єктний склад. Оскільки носієм житлових прав виступає виключно людина, то й суб'єктом права на користування житлом може бути лише фізична особа. Відповідно до ст. 24 Цивільного кодексу України фізичною особою визнається людина. Юридична особа не може використовувати житло для проживання, хоча вона згідно зі ст. 813 ЦК України може виступати стороною у житлових правовідносинах. Але охорона юридичної особи реалізується в праві поза межами житлового права. 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.

3. Зміст житлових правовідносин.

Зміст житлових правовідносин 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 від-

носінах 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. Подібні відносини виникають у зв'язку з вступом громадянина в житлово-будівельний або житловий кооператив та отриманням в ньому житлової площі. Особливість подібних правовідносин полягає в тому, що однією з їх сторін виступає орган, уповноважений законом сприятиме реалізації конституційного права громадянина на житло.

Житлові майнові правовідносини виникають з моменту видачі ордера та укладення договору соціального найму (або договору про використання службового жилого приміщення, приміщення в гуртожитку або іншому спеціалізованому фонді), в інших випадках – з моменту укладення договору найму житлового приміщення (договору комерційного найму, піднайму, при вселенні тимчасових мешканців та ін.). Житлово-будівельний кооператив (житловий кооператив), як суб'єкт житлового права відрізняється від юридичних осіб, наймодавців своїм особливим правовим положенням. Він не є наймодавцем кооперативних квартир. Виступаючи їх власником, він зобов'язаний надати жилі приміщення в користування тільки пайовикам та членам їх сімей. З винесенням рішення загальних зборів про надання члену ЖБК (ЖК) житлового приміщення виникають житлові майнові відносини.

4. 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-бу-

дівельному кооперативі тягне за собою припинення житлового правовідношення та 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 дії 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 зацікавленої особи.

Припинення житлового правовідношення може супроводжуватися виселенням або відбуватися без виселення. В юридичній літературі висловлюється думка, що виселення, за якими б підставами воно не проводилося, належить до заходів державно-правового впливу. Відповідно ст. 47 Конституції України ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як на підставі закону за рішенням суду. Виселення не завжди можна кваліфікувати, як захід правової відповідальності. Наприклад, коли виселяються громадяни із житла, яке загрожує обвалом, у випадку самоправного зайняття жилого приміщення. Ю.К. Толстой за правовими наслідками визначає наступні випадки виселення: виселення з наданням громадянам іншого благоустроєного приміщення; виселення з наданням іншого жилого приміщення; виселення без надання іншого жилого приміщення.

Тема 4. Правовідносини, що виникають в процесі користування житлом.

Мета вивчення

Сформулювати поняття «житлових правовідносин», що виникають в процесі користування житлом, визначити види даних право-

відносин, визначити права та обов'язки власників житла, розглянути їх обмеження, виокремити користування житлом в кооперативах та житлових товариствах, визначити та з'ясувати права та обов'язки членів сім'ї власника житла, наймача.

Питання:

1. Користування власним житлом.
2. Права та обов'язки власника жилого будинку, квартири.
3. Обмеження прав власників житла .
4. Права та обов'язки власників житла, як споживачів житлово-комунальних послуг.
5. Користування житлом в кооперативах та житлових товариствах.
6. «Вторинне» користування житлом (членами сім'ї власника, наймача, члена кооперативу тощо).

Основний зміст:

1. Користування власним житлом.

Глава 6 ЖК УРСР присвячена правовому регулюванню відносин щодо здійснення права користування жилими будинками та квартирами, які є об'єктом права приватної власності, тобто належать фізичній особі. Термін «громадянин», що використовується у даній главі, як і в інших нормах ЖК УРСР, слід визнати некоректним з огляду на суперечність його відповідній термінології ЦК України, як основного законодавчого акта, що регулює цивільні відносини (ч. 2 ст. 4 ЦК), в тому числі відносини власності. ЦК України відмовився від поняття «громадянин», пануючого у тексті ЦК УРСР, замінивши його терміном «фізична особа» і підкресливши таким чином можливість вільної участі у цивільних відносинах поряд з громадянами України іноземців та осіб без громадянства.

Отже, норми ЖК УРСР, принаймні ті з них, які регулюють право користування житлом, поширюються на будь-яких фізичних осіб, незалежно від наявності у них громадянства України.

Право користування майном є елементом змісту більш широкого права – права власності (ч. 1 ст. 317 ЦК України) і здійснюється вільно, на власний розсуд його су'єкта, крім обмежень, які передбачені законом. Так, згідно ч. 3 ст. 109 ЖК УРСР підставою для виселення з жилого приміщення і, як наслідок, – для втрати права на користу-

вання житлом є звернення стягнення на передання в іпотеку жиле приміщення.

Важливо, що у даній статті підкреслюється, що жилий будинок (квартира), які є об'єктом права приватної власності, можуть використовуватися тільки з метою проживання. Така вказівка звужує зміст права на користування житлом і водночас визначає особливості здійснення цього права. Використання житла виключно для проживання в ньому підтверджується також іншими правовими нормами. Згідно ст. 6 ЖК УРСР жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян, а надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру забороняється. Згідно ч. 1 ст. 383 ЦК України власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва. Як впливає із змісту ч. 1 ст. 810, ч. 1 ст. 815 ЦК України, наймач зобов'язаний використовувати житло лише для проживання в ньому.

Наведені норми дозволяють стверджувати про недійсність договорів, за якими житло передається власником у користування іншим особам для розміщення офісу або для інших цілей, не пов'язаних з проживанням у ньому. Разом з тим, оскільки ЦК не передбачає нікчемності подібних договорів, яка б впливала безпосередньо із закону, і водночас встановлює у ст. 204 презумпцію правомірності правочину, відповідні договори визнаються недійсними лише за умови прийняття судового рішення.

Варто зосередити увагу також на тому, що закон не встановлює можливості припинення права власності особи і, як наслідок, – виселення її з жилого приміщення у разі порушення цільового призначення житла і використання його не за призначенням. Цей висновок впливає з того, що за змістом ч. 2 ст. 346 ЦК України право власності може бути припинене лише у випадках, визначених законом. Житловий кодекс, в свою чергу, у ст. 157 підкреслює, що виселення у судовому порядку з підстав, визначених ст. 116 ЖК (систематичне руйнування, псування жилого приміщення, використання його не за призначенням, систематичне порушення правил співжиття), стосується тільки членів сім'ї власника жилого будинку (квартири) і, відповідно, не поширюється на самого власника.

Об'єктом права користування житлом є жилі будинки та квартири.

Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК України).

Квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання (ч. 1 ст. 382 ЦК України).

2. Права та обов'язки власника жилого будинку, квартири.

Основні права власника жилого будинку, квартири:

- можливість власника використовувати квартиру або будинок для власного проживання або проживання членів своєї сім'ї, інших осіб. Даному праву кореспондує обов'язок власника використовувати житло лише за цільовим призначенням, тобто неможливість використання житла для промислового виробництва та інших цілей, не пов'язаних із проживанням у ньому.
- власник квартири має право за згодою членів сім'ї здавати в оренду квартиру (кімнати квартири). Використання орендарем квартири (кімнат) обумовлюється договором оренди, укладеним із власником квартири в письмовій формі. Власник квартири може укласти інші правочини, не заборонені законом.

До обов'язків власників квартир, наймачів та орендарю належать: використання приміщень жилих будинків за призначенням, забезпечення збереження жилих і підсобних приміщень квартир та технічного обладнання будинків, дотримання правил пожежної безпеки, вжиття заходів щодо усунення несправностей у квартирі власними силами або силами підприємств з обслуговування житла.

Власники квартир мають право на своєчасне отримання житлово-комунальних послуг належної якості згідно із законодавством; відшкодування збитків, завданих їх майну та/або приміщенням, шкоди, заподіяної їх життю чи здоров'ю внаслідок незадовільного утримання будинку, гуртожитку або не надання чи надання не в повному обсязі послуг, відповідно до законодавства; 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.

3. Обмеження прав власників житла.

Певні обмеження для власників житла полягають у забороні: зберігати вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини і предмети; заборонено голосно співати і кричати, користуватися звуковідтворювальною апаратурою та іншими джерелами побутового шуму з двадцять другої до восьмої години; проводити у робочі дні з двадцять першої до восьмої години, а у святкові та неробочі дні цілодобово ремонтні роботи, що супроводжуються шумом. Тому власник, наймач (орендар) приміщення, в якому передбачається проведення ремонтних робіт, зобов'язаний повідомити мешканців прилеглих квартир про початок зазначених робіт. За згодою мешканців усіх прилеглих квартир ремонтні та будівельні роботи можуть проводитися також у святкові та неробочі дні. Рівень шуму, що утворюється під час проведення будівельних робіт, не повинен перевищувати санітарних норм.

Крім цього, правила щодо захисту населення від шкідливого впливу шуму та правила додержання тиші в населених пунктах і громадських місцях містяться в ЗУ «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» від 24 лютого 1994 р. Відповідно до цього закону забороняється з двадцять другої до восьмої години на захищених об'єктах (якими відповідно до цього закону є, зокрема, жилі будинки і прибудинкові території, готелі і гуртожитки, інші будівлі і споруди, у яких постійно чи переважно перебувають люди, а також заклади громадського харчування, торгівлі, побутового обслуговування тощо, що розташовані в населених пунктах) гучний спів і викрики, користування звуковідтворювальною апаратурою та іншими джерелами побутового шуму, проведення салютів, феєрверків, використання піротехнічних засобів. Також забороняється на цих об'єктах проведення ремонтних робіт, що супроводжуються шумом у робочі дні з двадцять першої до восьмої години, а у святкові та неробочі дні – цілодобово. Виконання зазначених правил забезпечується застосуванням адміністративної відповідальності до громадян в формі штрафу в розмірі від 5 до 15 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (ст. 182 КУпАП)

4. Права та обов'язки власників житла як споживачів житлово-комунальних послуг.

Окрему групу прав та обов'язків власників житла становлять їхні права та обов'язки як споживачів житлово-комунальних послуг.

Так, відповідно до ст. 20 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» споживач має, зокрема, право:

1) одержувати вчасно та відповідної якості житлово-комунальні послуги згідно із законодавством та умовами договору на надання житлово-комунальних послуг;

2) одержувати в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни/тарифу, норми споживання, порядок надання житлово-комунальних послуг, їх споживчі властивості тощо;

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

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

5) на зменшення розміру плати за надані послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості в порядку, визначеному договором або законодавством;

6) на несплату вартості житлово-комунальних послуг за період тимчасової відсутності споживача та/або членів його сім'ї при відповідному документальному оформленні, а також за період фактичної відсутності житлово-комунальних послуг, визначених договором у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;

7) отримувати від виконавця компенсацію в розмірі, визначеному договором, рішенням суду або законодавством, за перевищення нормативних термінів на проведення аварійно-відновлювальних робіт;

8) на перевірку кількості та якості житлово-комунальних послуг у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

5. Користування житлом в кооперативах та житлових товариствах.

Споживач має право на укладення договору з виконавцем відповідних послуг на профілактику, повірку, а також заміну або ремонт

санітарно-технічних приладів, пристроїв, обладнання та засобів обліку, що вийшли з ладу.

Споживач зобов'язаний:

1) укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору;

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

3) забезпечувати цілісність засобів обліку комунальних послуг та не втручатися в їх роботу;

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

5) оплачувати житлово-комунальні послуги у строки, встановлені договором або законом;

6) дотримуватися правил пожежної і газової безпеки, санітарних норм;

7) допускати у приміщення, будинки і споруди представників виконавця/виробника в порядку, визначеному законом і договором, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів та перевірки показників засобів обліку;

8) дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг;

9) своєчасно проводити підготовку жилого будинку, помешкання (в якому він проживає або яке належить йому на праві власності) та його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період;

10) у разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги сплачувати пеню у встановлених законом чи договором розмірах.

Житлові та житлово-будівельні кооперативи є особливою формою самоорганізації членів кооперативу на відміну від інших організаційно-правових форм, що передбачають приватне утримання багатоквартирних жилих будинків. Основною метою ЖБК є забезпечення членів кооперативу житлом, яке вони потребують, а після

завершення будівництва – обслуговування і управління жилим будинком і прилеглої території.

Мешканці кооперативів мають незалежне право власності на свої квартири, на відміну від інших форм утримання житла багатоквартирного жилого будинку утримують будинок спільно. Так, відповідно до ст. 384 ЦК України будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю. При цьому член житлово-будівельного (житлового) кооперативу, якщо він ще не купив квартиру, має право лише володіння і користування нею, а розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу – лише за згодою кооперативу. ЦК України повністю сприйняв положення ст. 15, 20, 21 Закону України «Про власність» (який втратив чинність), згідно з яким у разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником. Необхідно відмітити, що всі мешканці кооперативів, завдяки інфляційним процесам 90-х років минулого століття, сплатили свої паї в повному обсязі, хоча не всі отримали свідоцтва про право власності на житло. Саме з цього моменту визначається відмінність житлово-будівельного кооперативу від житлового. Тому згідно з ч. 1 ст. 384 ЦК України будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним кооперативом, є його власністю. Член кооперативу набуває право власності на квартиру тільки після викупу квартири. Спільним у вказаних підставах набуття права власності на квартиру членом кооперативу є те, що право власності належить спочатку кооперативу, а член кооперативу набуває на неї право власності тільки після повної сплати членських внесків.

б. «Вторинне» користування житлом (членами сім'ї власника, наймача, члена кооперативу тощо).

Члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником. Член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом.

Дану норму потрібно розуміти так, що у разі, коли особа яка є власником житла одружується вона зобов'язана надати право про-

живання іншому з подружжя. В даному випадку йдеться про ситуацію, коли особа на момент одруження уже є власником такого майна. Вбачається, що дана норма покликана гарантувати права осіб-членів сім'ї у разі, коли вони в силу положень СК України не стають співвласниками житла.

За своєю правовою природою це право проживання є правом сервітутного типу і відноситься до особистих сервітутів. Слід сказати, що воно як інші види сервітутів було відоме ще праву Стародавнього риму і йменувалося як *habitatio*. Особистий характер даного сервітуту полягає у тому, що воно встановлюється в інтересах певної особи, яка має статус члена сім'ї власника житлового приміщення. Разом з тим, питання про те, хто є членом сім'ї за законодавством України залишається відкритим. Так, ст. 405 ЦК України передбачає, що «члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону».

Стаття 3 Сімейного кодексу України визначає, що сім'ю складають особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом та мають взаємні права та обов'язки. Подружжя вважається сім'єю і тоді, коли дружина та чоловік у зв'язку з навчанням, роботою, лікуванням, необхідністю догляду за батьками, дітьми та з інших поважних причин не проживають спільно. Дитина належить до сім'ї своїх батьків і тоді, коли спільно з ними не проживає. Таким чином, хоча ознакою сім'ї за СК України є спільне проживання та ведення спільного побуту, однак є ряд випадків, коли особи будуть вважатися членами сім'ї, не проживаючи разом.

Тема 5. Приватизація державного житлового фонду, як форма реалізації права на житло

Мета вивчення

Метою вивчення даної теми є розгляд питань щодо правових підстав визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов, визначення порядку введення обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, характеристика приватизації державного житлового фонду та з'ясування порядку проведення приватизації.

Питання:

1. Правові підстави визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов.
2. Порядок введення обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.
3. Право громадян на приватизацію державного житлового фонду. Порядок проведення приватизації.
4. Особливості приватизації окремих житлових об'єктів.

Основний зміст:

1. Правові підстави визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов.

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. Жилі приміщення надаються зазначеним громадянам, які постійно проживають у даному населеному пункті, як правило, у вигляді окремої квартири на сім'ю.

Громадяни самостійно здійснюють право на одержання жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду з настанням повноліття, тобто після досягнення вісімнадцятирічного віку, а такі, що одружилися або влаштувалися на роботу у передбачених законом випадках до досягнення вісімнадцятирічного віку, – відповідно з часу одруження або влаштування на роботу. Інші неповнолітні (віком від п'ятнадцяти до вісімнадцяти років) здійснюють право на одержання жилого приміщення за згодою батьків або піклувальників.

Потребуючі поліпшення житлових умов члени житлово-будівельних кооперативів, громадяни, які мають жилий будинок (квартиру) у приватній власності, та інші громадяни, що проживають у цих будинках (квартирах), забезпечуються жилими приміщеннями на загальних підставах.

Потребуючими поліпшення житлових умов визнаються громадяни:

- 1) забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається у встановленому порядку;
- 2) які проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам;

3) які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї. Перелік зазначених захворювань затверджується Міністерством охорони здоров'я;

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

5) які проживають тривалий час за договором найму (оренди) в будинках і квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності;

6) які проживають у гуртожитках.

Залишається чинною постанова Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470 «Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР». Ці правила регулюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов (далі – квартирний облік), і надання їм у безстрокове користування жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду, призначених для постійного проживання. Жилі приміщення надаються громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, постійно проживають у даному населеному пункті (якщо інше не встановлено законодавством), як правило, у вигляді окремої квартири на сім'ю.

2. Порядок введення обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Квартирний облік, установлення черговості на одержання жилої площі, а також її розподіл здійснюються під громадським контролем і з додержанням гласності.

Рішення виконавчого комітету місцевої ради з питань квартирної обліку і надання жилих приміщень приймаються за участю громадської комісії з житлових питань, створюваної при виконавчому комітеті у складі голови або заступника голови виконавчого комітету (голова комісії), представника профспілкового органу (заступник голови комісії), депутатів ради, представників громадських організацій, трудових колективів. Склад комісії затверджується виконав-

чим комітетом місцевої ради. З питань, що розглядаються, комісія підготовляє пропозиції і вносить їх на розгляд виконавчого комітету місцевої ради.

На підприємствах, в установах, організаціях (далі – підприємство) пропозиції з питань квартирного обліку і надання жилих приміщень підготовляються комісією по житлово-побутовій роботі профспілкового комітету і вносяться нею на спільний розгляд адміністрації підприємства, установи, організації чи органу кооперативної або іншої громадської організації та відповідного профспілкового комітету.

Квартирний облік здійснюється, як правило, за місцем проживання громадян у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті, селищної, сільської ради.

Облік громадян, які працюють на підприємствах, що мають житловий фонд і ведуть житлове будівництво або беруть пайову участь у житловому будівництві, здійснюється за місцем роботи, а за їх бажанням – також і в виконавчому комітеті ради за місцем проживання.

Кожна сім'я може перебувати на квартирному обліку за місцем роботи одного з членів сім'ї (за їх вибором) та у виконавчому комітеті ради народних депутатів за місцем проживання.

У виконавчих комітетах місцевих рад ведення квартирного обліку покладається на відділи по обліку і розподілу жилої площі, а там, де таких відділів немає, – на службових осіб, призначених рішенням виконавчого комітету. На підприємствах облік ведеться житлово-побутовими (житлово-комунальними) відділами, а в разі їх відсутності – працівниками, призначеними адміністрацією підприємства чи органом кооперативної або іншої громадської організації за погодженням з профспілковим комітетом.

На квартирний облік беруться громадяни, які потребують поліпшення житлових умов.

Громадяни знімаються з квартирного обліку у випадках:

- 1) поліпшення житлових умов, внаслідок якого відпали підстави для надання іншого жилого приміщення;
- 2) виїзду на постійне місце проживання до іншого населеного пункту;
- 3) припинення трудових відносин з підприємством, установою, організацією особи, яка перебуває на обліку за місцем роботи;
- 4) засудження до позбавлення волі на строк понад шість місяців;

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

Громадяни виключаються із списків осіб, які користуються правом першочергового одержання жилих приміщень, якщо вони були необгрунтовано включені до цих списків або втратили вказане право.

Зняття з квартирної обліку та виключення із списків осіб, які користуються правом першочергового одержання жилих приміщень, проводиться органами, які винесли або затвердили рішення про взяття громадянина на облік (включення до вказаного списку).

При розгляді цих питань на засідання відповідних органів запрошуються заінтересовані особи. Про зняття з обліку (виключення із списку) громадяни у 15-денний строк повідомляються у письмовій формі з указанням підстав зняття з обліку (виключення із списку).

Громадяни, які штучно погіршили житлові умови шляхом обміну займаного приміщення, його псування або руйнування, відчуження придатного і достатнього за розміром для проживання жилого будинку (частини будинку), а також громадяни, у яких потреба в поліпшенні житлових умов виникла внаслідок вилучення жилого приміщення, використовуваного для одержання нетрудових доходів, не беруться на облік потребуючих поліпшення житлових умов протягом п'яти років з моменту погіршення житлових умов. Не беруться на облік потребуючих поліпшення житлових умов працездатні особи, які не займаються суспільно корисною працею.

Поза чергою житлове приміщення надається:

- інвалідам Великої Вітчизняної війни і прирівняним до них у встановленому порядку особам протягом двох років з дати прийняття рішення про включення їх по списку на позачергове одержання житлового приміщення, а з них інвалідам першої групи з числа учасників бойових дій на території інших держав – протягом року з визначенням переважного права інвалідів Великої Вітчизняної війни і прирівняних до них у встановленому порядку осіб на одержання житлових приміщень перед всіма іншими категоріями позачерговиків;
- громадянам, житло яких внаслідок стихійного лиха стало непридатним для проживання;
- особам, направленим у порядку розподілу на роботу в іншу місцевість;

- особам, які повернулися з державного дитячого закладу, від родичів, опікуна чи піклувальника, громадянам, незаконно засудженим і згодом реабілітованим, при неможливості повернення займаного раніше житлового приміщення;
- дітям-інвалідам, що не мають батьків або батьки яких позбавлені батьківських прав і проживають у державних або інших соціальних установах, після досягнення повноліття, якщо за висновком медико-соціальної експертизи вони можуть здійснювати самообслуговування і вести самостійний спосіб життя;
- особам, обраним на виборну посаду, коли це зв'язано з переїздом в іншу місцевість;
- членам сім'ї народного депутата України у разі його смерті в період виконання депутатських обов'язків у Верховній Раді України на постійній основі.

Громадяни, які мають право на позачергове одержання житлових приміщень, включаються до окремого списку. Норма жилої площі в Українській РСР встановлюється в розмірі 13,65 квадратного метра на одну особу.

3.Право громадян на приватизацію державного житлового фонду. Порядок проведення приватизації.

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

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 квартири (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.

Для здійснення приватизації особі необхідно подати слідуючи документи:

- заяву встановленого зразка, підписану всіма повнолітніми членами сім'ї, які постійно проживають і зареєстровані в квартирі (будинку). При цьому важливо пам'ятати, що оформлення заяви відбувається при обов'язковій присутності всіх членів сім'ї та пред'явленні ними паспортів (свідоцтв про народження

для неповнолітніх осіб). У заяві зазначаються всі зареєстровані в квартирі (будинку) члени сім'ї, в т.д., тимчасово відсутні і новонароджені. Підписати заяву замість тимчасово відсутнього члена сім'ї (крім відповідального квартиронаймача) може інший член сім'ї за наявності нотаріально завіреної довіреності, що підтверджує згоду тимчасово відсутнього члена сім'ї на приватизацію житла. Таку заяву завіряється начальником ЖЕКу;

- довідку про склад сім'ї наймача і про займані ними приміщення. Така довідка видається працівниками паспортного відділу ЖЕКу безкоштовно при пред'явленні паспортів всіх зареєстрованих у квартирі членів сім'ї (заявників) і дійсна протягом 1 місяця з дня видачі. З цієї причини фахівці говорять про необхідність оформити та подати всі документи для приватизації житла в цей термін;
- технічну документацію на квартиру або будинок (технічний паспорт на квартиру, поверховий план приміщень квартири або будинку, експлікацію приміщень). Взяти ці документи можна в БТІ, і там же краще уточнити, що для цього необхідно;
- документи, що засвідчують факт використання чи невикористання заявником права на приватизацію житла за попереднім місцем проживання (якщо хто-небудь із заявників міняв реєстрацію місця проживання після 15 березня 1993 р). Таким документом може бути паспорт – за умови, що в ньому є відмітка, що підтверджує використання права на приватизацію житла. Фахівці відзначають, що в разі використання будь-ким із заявників права на приватизацію така особа у довільній письмовій формі дає згоду на приватизацію житла іншими особами, що проживають і зареєстровані в квартирі (будинку). Якщо в паспорті немає відмітки про використання права на приватизацію, необхідно отримати довідку з попереднього місця проживання про період проживання і про те, що заявник участі в приватизації не приймав або квартира за попереднім місцем проживання не приватизована. Для отримання цієї довідки працівник відділу приватизації надає заявнику на руки письмовий запит відповідної організації за місцем проживання;
- довідку з «Ощадбанку» про використання суми житлового чека і його залишку (за умови їх наявності);

- копії документа, що підтверджують право на пільгові умови приватизації – наприклад, якщо є надлишкова площа, а один із заявників має статус, який дає підстави для безкоштовної приватизації незалежно від розміру загальної площі житла;
- квитанцію про оплату послуг за оформлення документів на приватизацію. Іноді також необхідно надати копії паспортів всіх повнолітніх членів сім'ї (1 сторінка та сторінки із зазначенням реєстрації паспорта), копію ордера на квартиру.

Зібрані документи необхідно подати до відділу приватизації житлового фонду в районній адміністрації за місцем знаходження житла. При цьому необхідно мати при собі паспорти всіх повнолітніх членів сім'ї та свідоцтва про народження неповнолітніх мешканців квартири (будинку).

4. Особливості приватизації окремих житлових об'єктів.

Приватизація житлового фонду, розміщеного на територіях закритих військових поселень, підприємств, установ та організацій Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» (п. 2. ст. 2) накладає заборону на приватизацію квартир (будинків), розміщених на територіях закритих військових поселень, підприємств, установ, організацій.

Положення про статус «Закритого гарнізону» передбачає, що особи, які втратили службові зв'язки з Міністерством оборони, мають бути відселені на жилу площу місцевих органів державної влади. Але темпи цього відселення є повільними. В останні роки воно практично припинено. Це призводить до диспропорції цивільного населення і військовослужбовців у цих поселеннях.

Стаття 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист і військовослужбовців та членів їх сімей» від 20 грудня 1991 р. чітко визначає, що офіцери, прапорщики, мічмани, військовослужбовці надстрокової служби при звільненні в запас чи у відставку за вислугою років, або у зв'язку зі скороченням чисельності чи штату військовослужбовців, а також члени сімей військовослужбовців, які загинули чи померли або пропали без вісті під час проходження служби, мають право на безоплатне одержання у приватну власність жилого приміщення, яке вони займають у будинках державного житлового фонду. Указ Президента від 11 травня 1999 р. № 495/99 «Про заходи щодо забезпечення житлом військовослужбовців звільнених у запас або відставку» направлений на вирішення тих же самих застарілих проблем.

Приватизація житлового фонду, розташованого на територіях заповідників, парків та інших історико-культурних заповідників.

Слід зазначити, що на території України є велика кількість заповідників, ботанічних садів, національних парків. Наприклад, Указом Президента України від 26 листопада 1993 р. за № 563/93 включено до міжнародної мережі біосферних заповідників, створеної з метою збереження природи і проведення наукових досліджень у найцінніших екосистемах Землі, біосферні заповідники України «Асканія-Нова» Херсонської області, Чорноморський – Херсонської та Миколаївської областей, Карпатський – Закарпатської області.

Вони мають загальну площу відповідно 33307 га, 87348 га, 38930 га. У тому числі заповідна зона складає 11054 га, 57048 га, 19989 га. Відповідно до положень п. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», весь житловий фонд, розташований на території цих біосферних заповідників, як і багатьох інших, не підлягає приватизації. Важко сказати, яка кількість населення, що мешкає на території України, котра зайнята заповідниками, позбавляється права на приватизацію.

Значна частина житлового фонду, що розташована на територіях природних і біосферних заповідників, згідно з чинним законодавством, не підлягає приватизації. Це призводить до того, що деякі громадяни України, які мешкають на територіях, що мають статус заповідників, не можуть приватизувати свої квартири.

З введенням у дію змін до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 22 квітня 1994 року за № 3981-12 суттєво змінився перелік об'єктів приватизації, згідно з яким збільшилася кількість квартир, що не підлягають приватизації. Пункт 2 ст. 2 зазначеного закону наклав заборону на приватизацію державного житлового фонду, розташованого на територіях природних і біосферних заповідників, національних парків, ботанічних садів, дендрологічних, зоологічних, регіональних ландшафтних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, історико-культурних заповідників.

Зміни у закон внесли взаємонепорозуміння між власниками квартир і квартиронаймачами державного житлового фонду, які не встигли стати власниками. Адже вони проживають в одній місцевості і права у них мають бути однаковими. Тобто найкращий вихід із становища, що склалося в силу певних об'єктивних і суб'єктивних

факторів, – надати можливість всім бажаючим приватизувати їхні квартири, законодавче встановивши спеціальний правовий режим користування належним житлом у кожному окремому випадку.

Ця заборона стосується частини населення України. З нею зіткнулися навіть мешканці міст, розташованих на території заповідників, парків, хоча частина таких квартир державного житлового фонду вже була приватизована. На практиці виходить, що в одному будинку можуть проживати мешканці у приватизованих квартирах, а інші позбавлені права на приватизацію свого житла.

Тема 6. Договір найму жилого приміщення: загальна характеристика.

Мета вивчення

Метою вивчення теми: розглянути загальні положення договору найма житла за Цивільним та Житловим кодексами, а саме визначити предмет договору, сторони, форму укладання, права та обов'язки сторін договору найму жилого приміщення, з'ясувати підстави розірвання договору найму жилого приміщення, розглянути оренду з правом викупу.

Питання:

Заняття 1

1. Поняття та предмет договору найму жилого приміщення у будинках державного і громадського житлового фонду.
2. Істотні умови договору найму жилого приміщення.
3. Сторони договору найма жилого приміщення, їх права та обов'язки.
4. Особи, які постійно проживають із наймачем.

Основний зміст:

1. Поняття та предмет договору найму жилого приміщення у будинках державного і громадського житлового фонду.

Договір найму житлового приміщення традиційно вважався інститутом цивільного права. В ч. 1 ст. 810 ЦК законодавець дає таку характеристику договору: «За договором найму (оренди) житла одна

сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (наймачеві) житло для проживання на певний строк за плату».

Загальна юридична характеристика договору. Це іменний, двосторонній, консенсуальний, оплатний договір, який належить до категорії договорів із передачі майна в тимчасове користування.

Легальність визначення поняття договору найму житла, змісту прав та обов'язків сторін дають підстави віднести договір найму житла до іменних договорів. Наявність специфічних особливостей дозволяє розглядати договір найму житлового приміщення, як самостійний цивільно-правовий договір.

Цю позицію поділяє сьогодні і законодавець, який виокремив найм (оренду) житла в окрему главу – гл. 59 «Найм (оренда) житла» ЦК.

Завжди в державі існуватиме категорія громадян, які не зможуть скористатися наданим ст. 47 Конституцією правом «побудувати житло» або «придбати його у власність»; не забажають скористатися наданим правом на приватизацію державного житлового фонду (невелика площа квартири чи її незадовільний стан; побоювання податку на нерухоме майно чи побоювання втратити пільги тощо); бажають приватизувати житлове приміщення, але законодавець цього права їм не надає (житлові приміщення на території закритих військових містечок, національних парків, заповідників, службові тощо); потребують житла тимчасово (сезонні робітники, студенти тощо).

Саме відносини з цими категоріями громадян і регулює договір найму житла, предметом якого і є житло, що перебуває в державній або комунальній власності.

2. Істотні умови договору найму жилого приміщення

Договір найму житлового приміщення більшість фахівців відносить до категорії консенсуальних договорів, оскільки сам факт отримання в належному порядку ордера на певне житлове приміщення свідчить про бажання наймача стати суб'єктом договірних відносин і є підставою користування житловим приміщенням. Саме наявність ордера породжує відповідні цивільно-правові відносини. Наймач, який отримав ордер, зобов'язаний протягом встановленого часу здати його у відповідну житлово-експлуатаційну організацію і укласти договір.

Договір найму житлового приміщення – двосторонній договір, оскільки і у наймодавця, і у наймача є взаємні суб'єктивні права та обов'язки.

Договір найму житлового приміщення є оплатним, тому що ЖК передбачає оплату за користування житловим приміщенням.

За господарською метою він належить до договорів з передачі майна в тимчасове користування.

Договір найму житлового приміщення має багато спільних рис із договором майнового найму, і це не випадково, оскільки за цим договором в тимчасове користування за плату передається індивідуально визначене майно.

До характерних ознак договору найму житлового приміщення можна віднести такі:

- передумовою укладання договору є наявність двох адміністративних актів: а) рішення районної державної адміністрації (виконавчого комітету) виникнення з одного боку адміністративно-правових відносин між виконавчим комітетом і житлово-експлуатаційною чи іншою організацією, куди він здається, а з іншого – цивільно-правових відносин між громадянином і зазначеною організацією, яка зобов'язана укласти з ним договір найму житлового приміщення;
- предметом договору є виключно житлове приміщення, яке повинно бути фактично і юридично вільним;
- особливість суб'єктного складу полягає в тому, що наймачем у договорі можуть виступати виключно фізичні особи. Водночас зазначимо, що ЦК не виключає випадків, коли стороною можуть бути і юридичні особи, але житло завжди повинно використовуватися саме для проживання фізичних осіб;
- за строком – це безстроковий договір;
- форма договору – письмова. В той же час недотримання письмової форми договору не зумовлює його недійсність;
- розмір оплати визначається в централізованому порядку з врахуванням певних чинників (упорядкованість, місцезнаходження житла тощо);
- що стосується обсягу прав, то наймач житлового приміщення порівняно з наймачем за договором майнового найму набуває значно ширших прав: таких як право на обмін, на приватизацію, здачу в піднайм тощо;

- наймачу надано право в будь-який час за згодою членів сім'ї розірвати договір найму житлового приміщення;
- всі члени сім'ї наймача, які проживають разом з ним, незважаючи на те, що з наймодавцем договір укладає наймач, набувають рівних з наймачем прав, які випливають із договору найму житлового приміщення. Тобто обмін житлового приміщення, здача в піднайм, приватизація можливі лише за згодою всіх членів сім'ї наймача. У наймача житлового приміщення – сторони в договорі, немає переваг у здійсненні користування житловим приміщенням.

3. Сторони договору найма жилого приміщення, їх права та обов'язки.

Сторонами договору найму є наймодавець та наймач. Наймодавцями жилих приміщень у будинках державного та комунального житлового фонду є орган місцевого самоврядування, який уповноважує житлово-експлуатаційні організації, а у разі їх відсутності – відповідні підприємства, установи, організації забезпечувати належне використання житлового фонду.

Наймачами державного та комунального житлового фонду виступають тільки громадяни, в той час як стороною договору комерційного найму житла можуть бути й юридичні особи. Коло прав наймача жилого приміщення державного (комунального) житлового фонду значно ширше, ніж у приватному. Договір найму державного і комунального житлового фонду забезпечує права не тільки наймача, який отримав ордер, а й усіх членів його сім'ї.

Договір найму може укладатися лише з повнолітнім громадянином. У тих випадках, коли в квартирі проживають малолітні особи, договір найму укладається з опікуном дитини. Неповнолітні діти віком від 14 до 18 років можуть укладати договір самостійно за згодою батьків або піклувальників, в цьому випадку вони мають права і несуть обов'язки.

Положення ЖК УРСР, які регулюють питання укладання договору найму житла, не обмежують здатність неповнолітніх осіб бути суб'єктами цього договору, але при цьому повинно бути дотримане правило про наявність згоди з боку їх батьків (усиновлювачів), піклувальника. Неповнолітні особи мають усі права наймача житла і несуть передбачені законом обов'язки. При цьому такий неповноліт-

ній самостійно несе відповідальність і за шкоду, завдану його діями. Тому на нього може бути покладений обов'язок відшкодувати шкоду, завдану жилому приміщенню.

Сторонами договору найму, з однієї сторони, є наймодавець, з іншої – наймач і члени його сім'ї, права і обов'язки сторін відповідно розподіляються. Так, наймодавець зобов'язаний здійснювати обслуговування будинку, забезпечувати роботу технічного обладнання; забезпечувати надання комунальних послуг; проводити капітальний ремонт або реконструкцію будинку.

Наймодавець має право вимагати від наймача своєчасного внесення ним плати за житлово-комунальні послуги; вживати заходів для відселення наймача та членів його сім'ї, якщо будинок, в якому знаходиться жилає приміщення, загрожує обвалом; вимагати виселення наймача, членів його сім'ї або інших осіб, які проживають разом із ним, у передбачених законом випадках; здійснювати контроль за використанням житлового фонду.

Наймач, у свою чергу, зобов'язаний: використовувати житло за призначенням; вживати заходів до усунення виявлених у квартирі несправностей; не допускати самовільного перевлаштування квартири, реконструкції будинку; своєчасно сплачувати квартирну плату і плату за комунальні послуги; дотримуватися правил пожежної та газової безпеки; допускати у квартиру та інші займані приміщення відповідальних осіб для огляду елементів жилого будинку та його обладнання. При виїзді разом із членами сім'ї із житла наймач має звільнити і здати його наймодавцю в належному технічному й санітарному стані.

4. Особи, які постійно проживають із наймачем.

В осіб, які постійно проживають із наймачем, виникає право користування житлом, яке базується на договорі. Порядок користування помешканням визначається за домовленістю між наймачем і цими особами. Форму домовленості законодавство не передбачає, тому порядок користування житлом може бути визначено і в самому договорі найму. У разі виникнення спору з приводу користування житлом порядок користування встановлюється за рішенням суду.

Детальніше всі ці питання регулює ЖК України. У частині і ст. 64 та ст. 160 ЖК передбачено, що члени сім'ї наймача, які проживають разом із ним, користуються всіма правами і мають усі обов'язки нарівні з най-

мачем. Повнолітні члени сім'ї наймача несуть солідарну з ним відповідальність за зобов'язаннями, що випливають із договору. У частині 2 ст. 64 ЖК визначено, хто може належати до членів сім'ї наймача. Передусім це його дружина, їхні діти та батьки. Дружиною наймача є особа, з якою наймач перебуває у зареєстрованому шлюбі. Права та обов'язки дружини наймача виникають одночасно з наймачем у разі внесення до ордера її прізвища та спільного вселення до житлового приміщення. Дружиною наймача є також особа, яка вселилась у найняте приміщення після реєстрації шлюбу з наймачем для створення сім'ї та постійного проживання у найнятому житловому приміщенні. Діти наймача та його дружини належать до членів сім'ї наймача, оскільки за ст. 29 ЦК місце проживання малолітніх дітей – це місце проживання їхніх батьків, а повнолітні син (донька) наймача і його дружини є членами сім'ї наймача лише в тому разі, якщо вони проживають разом із наймачем.

Поняття члена сім'ї за сімейним законодавством не можна отожднювати з поняттям члена сім'ї наймача за житловим законодавством. Так, до членів сім'ї за сімейним законодавством належать особи, пов'язані між собою шлюбом та родинними зв'язками, а до членів сім'ї наймача ці особи належать лише тоді, коли вони проживають разом із наймачем. Якщо, наприклад, подружжя проживає в одному житловому приміщенні і чоловік – наймач цього приміщення, то його дружина є не лише членом сім'ї цієї особи, а й членом сім'ї наймача. А в тому разі, коли дружина цієї особи живе окремо і має самостійне право на інше житлове приміщення, то вона хоч і є членом сім'ї свого чоловіка, проте не є членом сім'ї наймача. Таке саме правило застосовується і до повнолітніх сина (доньки) наймача, які живуть окремо від батьків, та до батьків наймача і його дружини.

Членами сім'ї наймача можуть бути визнані й інші особи, якщо вони постійно проживають разом із наймачем та ведуть з ним спільне господарство. До таких осіб належать не лише родичі наймача та його дружини, а й особа, з якою наймач перебуває у фактичних шлюбних стосунках, утриманці наймача тощо. Наявність родинних зв'язків при цьому не обов'язкова.

Згідно із ч. 3 ст. 64 ЖК, особи, які перестали бути членами сім'ї наймача (наприклад, у зв'язку з розірванням шлюбу між наймачем та його дружиною), але продовжують проживати в одному з ним житловому приміщенні, мають такі самі права та обов'язки, як наймач і члени його сім'ї.

Заняття 2

1. Договір найму житла, що є приватною власністю: порівняльний аналіз з договором найму жилого приміщення у будинках державного і громадського житлового фонду.
2. Зміна договору найму жилого приміщення. Розірвання договору найму жилого приміщення.
3. Оренда житла з викупом.

Основний зміст:

1. Договір найму житла, що є приватною власністю: порівняльний аналіз з договором найму жилого приміщення у будинках державного і громадського житлового фонду.

Стаття 810 ЦК розмежовує два види договору найму, чітко визначаючи договір найму житла в державному або комунальному житлових фондах та регулюючи договір найму в приватному житловому фонді.

У нормативних актах і літературі також наголошується на існуванні різних видів договору найму житла. Так, у ЦК України договір найму приватного житла має також назву «комерційний договір найму житла». Інший вид договору, що укладається в державному або комунальному житлових фондах, називається «соціальний». До того ж ряд авторів уважають, що договори, укладені в державному або комунальному житлових фондах, є договорами соціального найму та розрізняють два види останніх – комерційного та соціального найму.

При розмежуванні договорів необхідно враховувати сукупні критерії класифікації: форму власності житлового фонду (державна, комунальна, приватна), призначення житлового фонду (загальний, соціальний), регулювання певними нормативними актами (ЦК, ЖК, Законами України). Саме ці критерії визначають правові особливості договорів найму житла, які можна поділити на три види: договір найму житла в приватному житловому фонді, договір найму житла в державному або комунальному житлових фондах, договір найму житла в соціальному житловому фонді.

За договором найму приватного житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату (ч. 1 ст. 810 ЦК). Цей договір опосередковує ринкові відносини, що складаються у житловому секторі й має яскраво виражені ознаки приватного договірного права.

Договір найму житла є двостороннім. Наймодавцем може бути, як власник житлового приміщення (держава, місцевий орган самоврядування, юридична особа чи громадянин), так і уповноважена власником особа.

Договір найму житла є оплатним. Розмір і порядок оплати може встановлюватися, як за домовленістю сторін (у приватному житловому фонді), так і в централізованому порядку органами державної влади або органами місцевого самоврядування (в державному або комунальному та соціальному житлових фондах).

Договір найму житла є консенсуальним. Він вважається укладеним з моменту, коли сторони дійшли згоди щодо всіх істотних умов. Волевиявлення сторін має бути виражене у письмовій формі.

Необхідно звернути увагу на те, що залежно від виду договору існують особливості порядку його укладення, стосовно обсягу прав та обов'язків наймача, порядку і наслідків припинення договору.

Договір найму житлового приміщення у приватному житловому фонді спрямований на передачу житла у тимчасове користування і тому, як правило, укладається на визначений строк. За ЦК України, договір найму житла має укладатися на строк, встановлений договором, а якщо там він не визначений, договір вважається таким, що укладений на п'ять років (ст. 821).

Договір найму житлового приміщення в державному або комунальному житлових фондах спрямований на передачу житла в постійне користування і по суті є довічним.

Однією з основних особливостей договору найму житлового приміщення в будинках державного, комунального житлових фондів є те, що законодавство встановлює спеціальні умови і порядок надання житлового приміщення в користування. Так, воно може бути надано лише громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, залежно від наявної можливості отримання житла.

2. Зміна договору найму жилого приміщення. Розірвання договору найму жилого приміщення.

Договір найму житлового приміщення може бути змінено лише за згодою наймача, членів його сім'ї і наймодавця;

- особливість цього договору полягає в тому, що незважаючи на його оплатність, підставою розірвання договору з ініціативи наймодавця не є грубе порушення умов договору наймачем у

вигляді невиконання зобов'язання з оплати житлового приміщення і комунальних послуг;

- унікальність цього договору полягає і в тому, що всі повнолітні члени сім'ї наймача несуть з ним солідарну відповідальність за виконання зобов'язань, що виникають з договору найму житлового приміщення. Якщо за житлове приміщення чи комунальні послуги не сплачує наймач, заборгованість може бути стягнута з будь-якого члена сім'ї наймача. Відповідно, на повнолітніх членів сім'ї покладено і обов'язок своєчасно проводити поточний ремонт.

3. Оренда житла з викупом.

Оренда житла з викупом є особливим видом найму (оренди) житла. Відносини оренди житла з викупом (далі – оренда) встановлюються на підставі договору, до якого застосовуються положення статей 810-1, 811, 813-820, 823, частини другої статті 825, статей 826 Цивільного кодексу України.

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

Орендодавець здійснює розпорядження житлом до сплати орендарем орендних платежів у повному обсязі.

Орендар володіє і користується житлом, отриманим в оренду, а після сплати орендних платежів у повному обсязі набуває право власності на таке житло.

Реєстрація місця проживання орендаря за адресою об'єкта оренди здійснюється у порядку, встановленому законодавством.

Об'єктом оренди може бути квартира або її частина, житловий будинок або його частина, що призначаються та придатні для постійного проживання в них.

У примірному договорі оренди, зазначаються:

- 1) найменування сторін;
- 2) характеристики житла, що передається в оренду;
- 3) строк, на який укладається договір;
- 4) розмір, порядок формування, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду;
- 5) підстави дострокового розірвання договору;

6) порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання договору;

7) формування резерву непередбачених витрат, пов'язаних з обслуговуванням зобов'язань орендаря (далі – резерв);

8) зобов'язання сторін;

9) відповідальність сторін.

Орендні платежі складаються з платежів на викуп житла та винагорода (доходу) орендодавця.

Вартість житла, визначена у договорі оренди, складається з платежів на викуп житла та початкового внеску орендаря.

Винагорода (дохід) орендодавця визначається, як процентна ставка від платежів на викуп житла, розмір якої встановлюється у договорі оренди.

Сплата орендних платежів у повному обсязі засвідчується актом, що є невід'ємною частиною договору.

Орендар має право достроково погасити платежі на викуп житла.

Тема 7. Особливості окремих видів договору найму жилого приміщення

Мета вивчення

Розгляд окремих різновидів договору найму жилого приміщення, висвітлити поняття «соціальне житло», розглянути особливості договору найму службового жилого приміщення.

Питання:

Заняття 1

1. Класифікація договору найму жилого приміщення.
2. Приватний (комерційний) найом жилого приміщення: особливості.
3. Договір найму службового жилого приміщення.

Основний зміст:

1. Класифікація договору найму жилого приміщення.

Залежно від об'єкта договору найму житла вирізняють такі його різновиди:

1) договір найму житла, що є об'єктом права приватної власності (договірні відносини регулюються главою 59 ЦК України «Найм (оренда) житла»);

2) договір найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності (підстави, порядок надання такого житла і укладання договору регламентує чинний на сьогодні (на 01.04.2008) Житловий кодекс Української РСР);

3) договір найму житла, що підпадає під поняття «соціальне житло» (порядок надання такого житла й особливості договірних відносин визначає Закон України від 12 січня 2006 р. «Про житловий фонд соціального призначення»).

У ст. 47 Конституції України законодавець відмовився від поняття «договір найму житлового приміщення», замінивши його терміном «оренда житлового приміщення». На нашу думку, ці термінологічні зміни не є достатньо обґрунтованими. У світовій практиці традиційно під «орендою» розуміють найм речей, що плодоносять. Так, скажімо, у Німеччині, Швейцарії залежно від предмета договору розрізняють майновий найм і його різновид – оренду. До договору оренди відносять лише найм речі, що дає плоди, тобто наймач отримує право користуватися не лише самою річчю, а й вилучати із неї плоди.

Договір найму житлового приміщення в будинках державного або комунального житлових фондів укладається в письмовій формі на підставі ордеру на жиле приміщення між наймодавцем – житлово-експлуатаційною організацією і наймачем-громадянином, на ім'я якого видано ордер (ст. 61 ЖК). Цей договір регулює відносини, що виникли у зв'язку з отриманням від держави житла громадянами, які потребували поліпшення житлових умов. Попри те, що держава відмовилася надавати житло всім, хто потребує такого поліпшення, зберегли при цьому право на отримання житла лише соціально незахищеним верствам населення, громадяни, які вже користуються житлом на підставі норм ЖК, мають право зберігати чинний порядок користування ним (ст. 7 ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду»). Ці договори найму не можуть бути автоматично перетворені на договори соціального найму, адже предмет договору соціального найму цілком інший, обсяг прав наймачів за таким договором значно звужено.

Договір найму соціального житла – письмова угода, за якою одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується

передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк (ст. 20 Закону). Цей договір має регулювати відносини, які виникли після 1 січня 2007 р. з приводу користування особами, що потребують соціального захисту, житлом фонду соціального призначення.

Договір найму житла в державному або комунальному житлових фондах та соціальний договір найму опосередковують розподільчі відносини житлової сфери, коли держава певною мірою гарантує окремим категоріям громадян безоплатне одержання житла з цих фондів і довготривале стабільне користування ним. Особливість цих договорів полягає в певному обмеженні свободи договору. Це проявляється в особливому способі його укладення, за яким вступ у договір є обов'язком наймодавця, обов'язковими є і умови договору та обсяг прав наймача. Водночас зазначені особливості є гарантіями прав наймачів.

2. Приватний (комерційний) найом жилого приміщення: особливості.

Договір найму житла традиційно вважався інститутом цивільного права. У ст. 810 ЦК законодавець дає таку характеристику договору: за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла наймодавцем передає або зобов'язується передати іншій стороні (наймачеві) житло для проживання на певний строк за плату.

Загальна юридична характеристика договору. Це іменний, двосторонній, консенсуальний, оплатний договір, який належить до категорії договорів для передачі майна у тимчасове користування. Легальність визначення поняття договору найму житла, змісту прав та обов'язків сторін дають підстави віднести договір найму житла до іменних договорів. Наявність ряду специфічних особливостей дозволяє розглядати договір найму житлового приміщення, як самостійний цивільно-правовий договір. Цю позицію поділяє сьогодні й законодавець, який виділив найм (оренду) житла в окремому Главу 59 «Найм (оренда) житла» ЦК України.

Предметом договору можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина.

Сторонами договору можуть виступати, як фізичні, так і юридичні особи. Проте, якщо наймачем є юридична особа – вона може використовувати житло лише для проживання фізичних осіб.

Форма договору – письмова. Розмір оплати визначається за погодженням сторін. За загальним правилом наймач зобов'язаний оплачувати і комунальні послуги, якщо інше не передбачене договором найму.

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

Законодавець наділяє наймача певними переважними правами:

а) після закінчення строку договору наймач має переважне право на його переукладання. Якщо наймодавець відмовився переукласти договір, але протягом року уклав договір найму житла з іншою особою, колишній наймач має право вимагати: а) переведення на нього прав наймача.

б) відшкодування збитків, заподіяних йому у зв'язку з відмовою переукласти договір (наприклад, відшкодування транспортних витрат, пов'язаних з переїздом та ін.) у разі продажу житла власником наймач має переважне право на його купівлю (ст. 822 ЦК).

Переважні права не надаються наймачу, якщо договір було укладено на строк менше одного року.

Розірвання договору.

Наймач має право у будь-який час розірвати договір найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці, в іншому разі, наймодавцю надається право вимагати від наймача плату за користування житлом за три місяці, якщо він доведе, що не міг укласти чи здати житло на таких самих умовах з іншою особою.

Наймодавець має вимагати розірвання договору, якщо наймач не вносить плату протягом шести місяців (а при короткостроковому договорі – протягом двох місяців); руйнує або псує житло, використовує не за призначенням, порушує права сусідів. Якщо житло потрібне для проживання самому наймодавцю, він повинен попередити наймача про розірвання договору за два місяці.

3. Договір найму службового жилого приміщення.

Службові жилі приміщення призначаються для заселення громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього. Через це зазначені приміщення повинні знаходитися у безпосередній близькості від дільниці, яка ними обслуговується (їх робочого місця).

Підприємства, установи, організації мають використовувати службові жилі приміщення за їх цільовим призначенням.

Житлове приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів за клопотанням адміністрації підприємства, установи, організації. В тих випадках, коли підприємство, установа, організація розташована на території одного населеного пункту (району в місті), а житлове приміщення на території іншого, рішення про його включення до числа службових приймається виконавчим комітетом Ради народних депутатів за місцем знаходження приміщення.

До числа службових може бути включено тільки вільне житлове приміщення. Під службові житлові приміщення виділяються, як правило, окремі квартири, розташовані, переважно, на першому поверсі.

Облік службових жилих приміщень у всіх будинках, незалежно від їх належності, здійснюється у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів, яка прийняла рішення про включення жилого приміщення до числа службових.

Перелік категорій працівників, яким може бути надано службові жилі приміщення, встановлюється законодавством.

Для одержання службового жилого приміщення відповідний працівник подає заяву адміністрації підприємства, установи, організації. До заяви додається довідка з місця проживання про склад сім'ї та реєстрацію. Члени сім'ї заявника, які бажають оселитися в службове жиле приміщення, дають письмову згоду на проживання в зазначеному приміщенні.

Службове жиле приміщення має бути благоустроєним стосовно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

При наданні службових жилих приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за 9 років, крім подружжя, а також особами, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим вони не можуть проживати в одній кімнаті з членами своєї сім'ї.

Заняття 2

1. Соціальний найм жилого приміщення: загальні положення.
2. Облік громадян, які мають право на отримання соціального житла.

3. Надання житла з житлового фонду соціального призначення та користування таким житлом.

Основний зміст:

1. Соціальний найм жилого приміщення: загальні положення.

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.

Відповідно до Конституції України кожен має право на житло. Громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту, соціальне житло надається безоплатно. Користування соціальним житлом є платним. Плата за соціальне житло, визначена Законом України «Про житловий фонд соціального призначення», складається з плати, яка вноситься безпосередньо наймачем, та державної допомоги, що надається відповідно до закону.

Соціальне житло надається органами місцевого самоврядування. 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) житлові 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.

Об'єктами правовідносин щодо формування і використання соціального житла є житлові приміщення для надання громадянам України, які потребують соціального захисту, відповідно до вищевказаного Закону.

Суб'єктами правовідносин щодо формування і використання соціального житла є:

- 1) громадяни України, які відповідно до законодавства визнані такими, що потребують соціального захисту та мають право на отримання соціального житла;
- 2) органи виконавчої влади;
- 3) органи місцевого самоврядування;
- 4) юридичні та фізичні особи.

Житловий фонд соціального призначення формується органами місцевого самоврядування шляхом:

- будівництва нового житла;
- реконструкції існуючих жилих будинків, а також переобладнання нежилих будинків у жили;
- отримання житла, переданого в дар органам місцевого самоврядування українськими та іноземними юридичними та фізичними особами, міжнародними громадськими організаціями;
- передачі в комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим;
- передачі забудовниками місцевим радам частки житлової площі в новозбудованих будинках на підставах, передбачених законодавством;
- передачі з державної в комунальну власність соціального житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету;
- використання на договірних засадах приватного житлового фонду;
- набуття права власності на житло на інших підставах, не заборонених законом.

2. Облік громадян, які мають право на отримання соціального житла.

Соціальний квартирний облік здійснюється відповідними органами місцевого самоврядування за місцем проживання громадян (для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, які досягли 16 років, осіб із числа дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, – за місцем походження або проживання дітей такої категорії до встановлення опіки, піклування, влаштування в прийомні сім'ї, дитячі будинки сімейного типу, заклади для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування), які мають право на отримання квартир, садибних (одноквартирних) жилих будинків із житлового фонду соціального призначення, після набуття ними повної цивільної дієздатності відповідно до закон.

Правом взяття на соціальний квартирний облік користуються громадяни України:

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

б) середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік з розрахунку на одну особу в сумі менший від величини опосередкованої

вартості найму житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством.

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

Правом взяття на соціальний квартирний облік також користуються мешканці тимчасових притулків для дорослих, громадяни, які мають право на соціальний захист у разі повної, часткової або тимчасової втрати працездатності, втрати годувальника, безробіття з незалежних від них обставин, а також у старості та в інших випадках, передбачених законом.

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

Право позачергового отримання квартир або садибних (одноквартирних) житлових будинків із житлового фонду соціального призначення, за наявності в них права на отримання такого житла, мають:

1) інваліди війни та особи, прирівняні до них законом, – протягом двох років з дня взяття на соціальний квартирний облік, а з них інваліди I групи з числа учасників бойових дій на території інших держав – протягом року;

2) особи, на яких поширюється чинність Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»- протягом двох років з дня взяття на соціальний квартирний облік;

3) колишні малолітні (яким на момент ув'язнення не виповнилося 14 років) в'язні концентраційних таборів та інших місць примусового тримання, які визнані інвалідами від загального захворювання, трудового каліцтва та з інших причин;

4) дружини (чоловіки) померлих жертв нацистських переслідувань, визнаних за життя інвалідами від загального захворювання, трудового каліцтва та з інших причин, які не одружилися вдруге;

5) особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, категорії 1, – протягом року з дня взяття на соціальний квартирний облік;

6) особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, категорії 2;

7) діти-сироти та діти, позбавлені батьківського піклування, після завершення перебування у відповідних закладах для таких дітей, дитячому будинку сімейного типу, прийомній сім'ї або завершення терміну піклування над такими дітьми та в разі відсутності в таких дітей права на житло, а також особи з їх числа при завершенні ними строкової служби у Збройних Силах України або при поверненні їх з установ, які виконують покарання у вигляді позбавлення волі, – протягом місяця;

8) діти-інваліди, які не мають батьків або батьки яких позбавлені батьківських прав і, які проживають в установах соціального захисту населення, після досягнення повноліття;

9) громадяни, незаконно засуджені і згодом реабілітовані, в разі неможливості повернення житлового приміщення, займаного ними раніше;

10) громадяни, житло яких визнане в установленому порядку непридатним для проживання або не підлягає ремонту та реконструкції;

11) громадяни, з якими органом місцевого самоврядування було розірвано договір найму соціального житла на підставі, визначеній частиною шостою статті 20 цього Закону, але протягом наступних трьох років з дня розірвання договору у них знов виникло таке право;

12) сім'ї, які мають п'ятьох і більше дітей, та у разі народження у однієї жінки одночасно трьох і більше дітей.

3. Надання житла з житлового фонду соціального призначення та користування таким житлом.

Підставою для заселення житла із житлового фонду соціального призначення є договір найму соціального житла.

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

Договір найму соціального житла укладається між органом місцевого самоврядування або уповноваженим ним органом і наймачем або уповноваженою ним особою.

У договорі найму соціального житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування соціальним житлом.

Наймач соціального житла вправі в установленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити в займане ним житлове приміщення свою дружину, своїх дітей, батьків. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно.

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

Предметом договору найму соціального житла є квартира або садибний (одноквартирний) жилий будинок чи житлове приміщення в соціальному гуртожитку, а також перелік житлово-комунальних послуг, які надаватимуться наймачу відповідно до договору найму соціального житла.

Предметом договору найму соціального житла не можуть бути допоміжні приміщення в багатоквартирному жиллому будинку.

Наймач може укласти окремі договори на отримання додаткових житлово-комунальних послуг, що не включені до договору найму соціального житла.

Мешканцям тимчасових притулків для дорослих за їх згодою може бути надане жиле приміщення за договором найму соціального житла або приміщення у спеціалізованому будинку для бідних та безпритульних.

Порядок створення спеціалізованого будинку для бідних та безпритульних і положення про такий будинок затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Інвалідам та людям похилого віку за їх згодою може бути надана за договором найму квартира або садибний (одноквартирний) житловий будинок з житлового фонду соціального призначення чи приміщення у спеціалізованому будинку для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів.

Тема 8. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Мета вивчення

Розглянути загальну характеристику та порядок створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), визначити порядок створення ОСББ, охарактеризувати основні права та обов'язки об'єднання, ознайомитись з правовим регулюванням ОСББ.

Питання:

1. Правове регулювання об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ)
2. Порядок створення ОСББ.
3. Установчі документи ОСББ.
4. Статутні органи об'єднання.
5. Права та обов'язки об'єднання
6. Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку.

Основний зміст:

1. Статутні органи об'єднання.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є порівняно новою організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано перш за все з питаннями права власності на житло, управління та обслуговування житла.

На сьогодні проблеми власності на житло, його утримання, забезпечення населення комунальними послугами і забезпечення оплати цих послуг є одними із життєво важливих проблем, які суттєво впливають на розвиток економічних взаємовідносин у державі.

Одним із напрямків реформування відносин у житловій сфері, поряд із продовженням розмежування форм власності у житловому фонді, стимулюванням його приватизації, формуванням інституту власника житла, реорганізацією та роздержавленням житлово-експлуатаційних організацій з метою перетворення їх на рівноправних партнерів на ринку послуг, є створення об'єднань співвласників будинків та квартир у багатоквартирних будинках, як неприбуткових організацій для управління та утримання будинку, його ремонту та експлуатації.

Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у межах єдиного комплексу нерухомого майна, що включає земельні ділянки і розташовані на них житлові будинки, є також одним із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.

Формування ринкових відносин у житловій сфері та прийняття Законів України «Про власність» (втратив чинність) та «Про приватизацію державного житлового фонду» надали можливість мешканцям будинків отримати у приватну власність квартири державного житлового фонду, які вони займали.

Саме в Законі України «Про приватизацію державного житлового фонду» було вперше встановлено, що для забезпечення ефективного використання приватизованих квартир та управління ними власники квартир (будинків) можуть створювати товариства або об'єднання індивідуальних власників квартир і будинків.

З метою законодавчого забезпечення такої нової форми господарювання, як ОСББ, було прийнято Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та постанову Кабінету Міністрів України від 11.10.02р. №152 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Метою створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Достатньо нові зміни відбулись у 2015 році з прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», який визначає особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

2. Права та обов'язки об'єднання.

Об'єднання може бути створено лише власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартир-

них будинках). 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.

Для створення об'єднання скликаються установчі збори.

Скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежитлих приміщень.

Повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного.

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Якщо одна особа є власником квартири (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник на установчих зборах має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників.

Якщо в результаті проведення установчих зборів для прийняття рішення не набрано кількості голосів «за» або «проти», встановленої частиною дев'ятою цієї статті, проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах. Письмове опитування співвласників проводиться протягом 15 календарних днів з дати проведення установчих зборів. Якщо протягом зазначеного строку необхідну кількість голосів «за» не набрано, рішення вважається неприйнятим.

Письмове опитування під час установчих зборів об'єднання проводиться в порядку, передбаченому Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення установчих зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування («за» чи «проти»).

Установчі збори приймають рішення про створення об'єднання і затверджують його статут. Державна реєстрація об'єднання (асоціації) проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації.

3. Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку.

До установчих документів відноситься статут ОСМД, який підписує голова установчих зборів або інша уповноважена зборами особа.

Статут об'єднання складається відповідно до типового статуту, який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства. У статуті має бути визначено таке:

- назва і місцезнаходження об'єднання;
- мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання;
- статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування;
- порядок скликання та проведення загальних зборів;
- періодичність проведення зборів;
- порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них;
- перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів;
- джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання;
- порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат;
- перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників;
- права і обов'язки співвласників;

- відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів;
- порядок внесення змін до статуту;
- підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим.

Статут може містити також інші положення, що є істотними для діяльності об'єднання та не суперечать вимогам законодавства. Включення до статуту відомостей про склад співвласників не є обов'язковим.

4. Статутні органи об'єднання.

Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія об'єднання.

Вищим органом управління об'єднання є загальні збори. Загальні збори скликаються і проводяться в порядку, передбаченому цим Законом для установчих зборів, правлінням об'єднання або ініціативною групою з не менш як трьох співвласників. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік. Рішення загальних зборів, прийняте відповідно до статуту, є обов'язковим для всіх співвласників. Рішення загальних зборів оприлюднюється. У передбачених статутом або рішенням загальних зборів випадках воно може бути надане співвласникам під розписку або направлене поштою (рекомендованим листом).

Співвласники мають право знайомитися з рішеннями (протоколами) загальних зборів, затвердженими такими рішеннями документами та робити з них копії.

Рішення загальних зборів може бути оскаржене в судовому порядку. До виключної компетенції загальних зборів співвласників відноситься:

- затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання членів правління об'єднання;
- питання про використання спільного майна; затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;

- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;
- визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління; визначення обмежень на користування спільним майном;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

За рішенням загальних зборів можуть бути обрані представники від об'єднання, яким зборами надаються відповідні повноваження щодо оперативного вирішення нагальних питань шляхом скликання зборів представників. Статутом визначаються порядок скликання та голосування, перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників. Збори представників не можуть вирішувати питання, які стосуються майнових прав співвласників, погіршують умови використання майна або умови проживання.

5. Права та обов'язки об'єднання.

Об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту об'єднання: утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність; приймати рішення про надходження та витрати коштів об'єднання; визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту об'єднання; укладати договори; виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції багатоквартирного будинку; встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів; здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності об'єднання в порядку, визначеному законом; визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою; здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів, тощо.

Об'єднання відповідно до цього Закону та статуту зобов'язане:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
- звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік; забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;
- виконувати свої договірні зобов'язання; забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;
- припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
- у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Виконання зобов'язань об'єднанням належить до повноважень його правління відповідно до статуту об'єднання.

6. Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку.

Такі особливості містяться у Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава. Власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. Якщо квартира або нежитлове приміщення належить більш як одному співвласникові, реалізація прав та виконання обов'язків співвласниками квартири або нежитлового приміщення, включаючи участь в управлінні багатоквартирним будинком, здійснюються в порядку, передбаченому законодавством для реалізації права спільної власності.

Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Спільне майно багатоквартирного будинку не може бути поділено між співвласниками, і такі співвласники не мають права на виділення в натурі частки із спільного майна багатоквартирного будинку. Кредитор співвласника не має права вимага-

ти виділення частки із спільного майна багатоквартирного будинку в натурі для звернення стягнення на неї.

Співвласники несуть відповідальність за шкоду, заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків, як співвласників. Відповідальність кожного співвласника визначається пропорційно до його частки співвласника. Співвласники не несуть відповідальності за зобов'язаннями, що виникли внаслідок дій уповноваженої особи (осіб) та/або управителя, вчинених з перевищенням наданих їм повноважень.

Обсяг зобов'язань та відповідальності кожного співвласника за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, визначається пропорційно до його частки співвласника. Співвласник звільняється від відповідальності за договором, який є обов'язковим для всіх співвласників, якщо доведе, що належним чином виконав відповідні обов'язки співвласника.

Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Тема 9. Відповідальність як засіб забезпечення реалізації прав та виконання обов'язків у житлових правовідносинах

Мета вивчення

Розкрити поняття та зміст правопорушень в житловій сфері, за які настає кримінальна, адміністративна, цивільна відповідальність

згідно із законодавством України, визначити принципи та функції відповідальності за порушення житлового законодавства.

Питання:

1. Поняття, функції та принципи відповідальності за порушення житлового законодавства.
2. Поняття та види житлових правопорушень. Адміністративна відповідальність за порушення законодавство про житло.
3. Кримінальна відповідальність за порушення житлових прав.
4. Відшкодування збитків спричинених житловому фонду.

Основний зміст:

1. Поняття, функції та принципи відповідальності за порушення житлового законодавства.

Під відповідальністю за порушення житлового законодавства слід розуміти правовідносини, що виражається у вигляді несприятливих наслідків майнового і немайнового характеру для правопорушника, забезпечених державним примусом і супроводжуються засудженням правопорушення і його суб'єкта.

Значення цивільно-правової відповідальності за порушення житлового законодавства виражається в її функціях. Розрізняють такі функції:

- Попереджувально-виховну (вона полягає в (попередженні і викоріненні житлових правопорушень. Наприклад, до осіб, систематично руйнують і псує житлове приміщення, спочатку застосовуються заходи громадського впливу і лише потім виселення);
- Репресивну (для правопорушника призначається покарання у вигляді додаткової несприятливої обов'язки, забезпечується примусом, або позбавленням чого-небудь);
- Компенсаційну (несприятливі наслідки у потерпілого ліквідуються за рахунок порушника житлових прав);
- Сигналізаційну (негативна інформація про особу, що займає житлове приміщення за договором найму комерційного, перешкоджатиме йому надалі в укладення нового договору найму з іншим наймодавцем).

Перераховані види функцій на практиці взаємопов'язані, виділяють ж їх в теорії для зручності розгляду значення відповідальності за житлові правопорушення.

Принципи:

- Невідворотності відповідальності за порушення закону;
- Індивідуалізації відповідальності (відповідальність настає з урахуванням суспільної небезпеки правопорушення і форми вини правопорушника);
- Повного відшкодування шкоди (відновлення майнового становища потерпілого).

Перераховані принципи житлово-правової відповідальності є скоріше бажане, ніж дійсне.

2. Поняття та види житлових правопорушень. Адміністративна відповідальність за порушення законодавство про житло.

Житлове правопорушення - це протиправне, винне діяння деліктоздатної особи, що посягає на деякі, охоронювані законом житлові правовідносини 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;

в) 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.

Кодекс України про адміністративні правопорушення (КУпАП) вміщує окремі статті в главі 11 «Адміністративні правопорушення в галузі житлових прав громадян, житлово-комунального господарства та благоустрою».

Так, стаття 149 містить норму про порушення посадовими особами порядку взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зняття з обліку та надання громадянам жилих приміщень, недодержання строків заселення жилих будинків і жилих приміщень – тягнуть за собою накладення штрафу від трьох до восьми неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Також, адміністративна відповідальність настає за:

- порушення правил користування жилими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, придомових територій, порушення правил експлуатації жилих будинків, жилих приміщень та інженерного обладнання, безгосподарне їх утримання, а також самовільне переобладнання та перепланування жилих будинків і жилих приміщень, використання їх не за призначенням, псування жилих будинків, жилих приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою та тягне за собою попередження або накладення штрафу на громадян від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і попередження або накладення штрафу на посадових осіб – від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;
- самоправне зайняття жилого приміщення у будинках державного або громадського житлового фонду чи фонду житлово-будівельних кооперативів – тягне за собою накладення штрафу від п'яти до десяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;
- за порушення державних стандартів, норм і правил у сфері благоустрою населених пунктів, правил благоустрою територій населених пунктів та тягне за собою накладення штрафу на громадян від двадцяти до вісімдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб, громадян – суб'єктів підприємницької діяльності – від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

3. Кримінальна відповідальність за порушення житлових прав.

Кримінальна відповідальність передбачена за такі склади злочинів, що закріплені КК України:

а) зловживання опікунськими правами і залишення підопічних дітей без нагляду (ст. 167, штраф від ста до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян).

ваних мінімумів доходів громадян або обмеженням волі на строк до трьох років, або позбавленням волі на той самий строк;

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.

4. Відшкодування збитків спричинених житловому фонду.

Підприємства, установи, організації та громадяни, що спричинили шкоду житловим будинкам, житловим 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.

ПЛАН ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

Тема 1. Житлове право України як навчальна дисципліна та галузь законодавства

Питання:

1. Поняття житлового права та його принципи. Співвідношення житлового права з цивільним правом.
2. Предмет та метод житлового права.
3. Функції житлового права.
4. Джерела житлового права.
5. Житлове законодавство, як галузь соціального права.

Задача.

Пані Петренко подала позов до суду щодо вимоги поділу квартири, що належить на праві спільної сумісної власності їх та її, вже колишньому, чоловіку. Обґрунтовуючи свою позовні вимоги, пані Петренко робить посилання на норми Цивільного кодексу України, Сімейного кодексу України, Закону України «Про власність», а також на статтю адвоката в сфері сімейних правовідносин у газеті «Юрінком-Україна».

Надаючи заперечення щодо позову, вже колишній чоловік пан Сидорчук опирається на норми Житлового кодексу України, Закон України «Про основи містобудування» та рішення Красноокнянської селищної ради «Про виділення земельної ділянки під забудову». Крім цього, особа наполягала на врахуванні положень Постанови Пленуму Верховного Суду № 2 від 12 квітня 1985 р. «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України», а також Положення про пільги для військовослужбовців та осіб, звільнених з військової служби у відставку, та їхніх сімей, затверджене постановою Ради Міністрів СРСР № 193 від 17 лютого 1981 р.

Завдання 1.

1. Здійсніть аналіз перелічених документів з огляду на їх нормативність.
2. Котрі з них можемо віднести до джерел житлового законодавства?

3. Котрі з них суд має обов'язково врахувати при вирішенні спору?

4. Чи закріплено законодавчо чітку ієрархію нормативно-правових актів?

Завдання 2.

1. Складіть схему «Види житлових фондів».
2. Визначте основні права та обов'язки громадян, іноземних громадян і осіб без громадянства у житловій сфері.

Питання для самоперевірки

1. Поняття житлового права України.
2. Дата прийняття Житлового кодексу УРСР.
3. Спеціальні закони у сфері житлового права.
4. Система житлового права.
5. Загальні принципи житлового права.

Тема 2 . Житлове законодавство.

Питання:

1. Право на житло.
2. Становлення та розвиток житлового законодавства.
3. Чинне житлове законодавство України. Основні нормативно-правові акти у сфері житлового законодавства.
4. Проект Житлового Кодексу України.
5. Проблема «житлового права».

Задача 1.

До суду звернувся Дячко С. з позовом до Барина М. про усунення перешкод у користуванні жилим приміщенням шляхом вселення.

Позивач посилається на те, що йому на праві приватної власності належить 1/4 частин квартири №99 по вул. Нікітіна, 10 в м. Одесі.

Також позивач стверджує, що відповідач чинить перешкоду у користуванні належною йому часткою квартири, а саме не впускає позивача до квартири, хоча у цій квартирі знаходяться його особисті речі. Просить суд усунути перешкоду у користуванні

належною йому часткою квартири, шляхом вселення Дячно С. в спірну квартиру.

Відповідач в судовому засіданні позов не визнав. Інші 3/4 частин квартири належали померлій 03.12.2006 р. Марчук Л., яка заповіла належну їй частку квартири відповідачу по справі Барину М.

Чи можна вважати даний правочин дійсним? Які норми регулюють дану ситуацію?

Задача 2.

Громадянин Васильченко Р.О, який володіє на праві спільної часткової власності зі своєю матір'ю однокімнатною квартирою, отримав позику в банку під заставу всієї квартири, зумівши приховати при цьому, що є не єдиним власником квартири.

У зв'язку з тим, що Васильченко Р.О. після закінчення терміну дії кредитного договору не повернув позику, банк пред'явив до суду позов про звернення стягнення на однокімнатну квартиру з вимогою виселення з неї Васильченка Р.О і його матері.

Які норми регулюють дану ситуацію?

Питання для самоперевірки

1. У якому законодавчому акті закріплюється право на житло?
2. Що є основними формами реалізації конституційного права на житло?
3. Назвіть основні етапи розвитку житлового права.
4. Виділіть основні закони у сфері житлового права.

Тема 3. Загальна характеристика житлових правовідносин.

Питання:

1. Житлові правовідносини: поняття і види.
2. Особливості житлових правовідносин.
3. Суб'єкти житлових правовідносин.
4. Об'єкт та предмет житлових правовідносин.
5. Зміст житлових правовідносин.
6. Припинення житлових правовідносин.

Задача 1.

Пан Сидорчук для провадження господарської діяльності вирішив укласти договір кредиту з комерційним банком під заставу нерухомого майна, яким стала приватизована раніше 2-кімнатна квартира. Сидорчук кошти за договором кредиту не повернув, контрагент, у свою чергу, стягнув борг за рахунок заставленого майна. Особи, що придбала квартиру на аукціоні (новий власник), наполягає на проведенні виселення пана Сидорчука, а також його дружину та 2-х малолітніх і одну неповнолітню дитину.

Питання:

1. Надайте дефініцію предмета житлового права і проаналізуйте чидані правовідносини належать до предмета житлового права.
2. Як суд повинен вирішити дану справу?

Задача 2.

Пані Остапенко, представляючи малолітню особу, опікуном якої вона є, звернулась з вимогою до районної державної адміністрації про надання йому житлове приміщення в порядку позачерговості, обґрунтовуючи це тим, що після смерті батьків дитини, хлопчик перебував у дитячому будинку, з якого вона його незабаром забрала. Представник даного органу виконавчої влади зазначив, що пані Остапенко має посилити підопічного у будинку, який найма за договором найму.

Питання:

1. Кого можна визначати суб'єктами житлового права. Які органи державної влади мають повноваження вирішувати спори, що виникають у житловій сфері?
2. Чи наявні згідно з нормами ЦК або ЖК повноваження у Сидоренко на право вимоги щодо забезпечення житлом її підопічного?
3. Чи виступає Сидоренко суб'єктом житлового права згідно з умовами ситуації?

Питання для самоперевірки

1. Дайте визначення житлових правовідносин?
2. Назвіть різновиди житлових правовідносин?
3. Хто може виступати суб'єктом житлових правовідносин?
4. Що відноситься до об'єкту житлових правовідносин?
5. Яким чином можуть припинятися житлові правовідносини?

Тема 4. Правовідносини, що виникають в процесі користування житлом

Питання:

Заняття 1

1. Користування власним житлом.
2. Права та обов'язки власника жилого будинку, квартири.
3. Обмеження прав власників житла.

Заняття 2

1. Права та обов'язки власників житла, як споживачів житлово-комунальних послуг.
2. Користування житлом в кооперативах та житлових товариствах.
3. Користування житлом членами сім'ї власника, наймача, члена кооперативу тощо.

Завдання 1.

Складіть клопотання наймача про надання строку для погашення заробованості з оплати житла і комунальних послуг.

Завдання 2.

Складіть заяву на вступ в члени житлового-будівельного кооперативу.

Задача 1.

Шанувальник класичної музики Мащенко І.В. досить часто слухав записи концертів пізно ввечері. На неодноразові звернення сусідів з вимогами зменшити гучність звучання або слухати музику в денний час, Мащенко І.В. не реагував. Коли терпіння сусідів вичерпалося, вони звернулися до суду з вимогою про виселення Мащенко І.В. без надання іншого жилого приміщення, так як він систематично шумить ночами і тим самим порушує права і законні інтереси сусідів.

У судовому засіданні відповідач пояснив, що вдень музику він слухати не може, так як працює і його робочий день закінчується о 22.00. Зменшити звук програвача він теж не може, оскільки у нього слабкий слух і зменшення звуку призведе до того, що він сам нічого

не почує. До того ж, він слухає класичну музику, яку на його думку до шуму віднести не можна. Крім цього, він заявив, що його неналежним чином попереджали про необхідність усунути порушення, а саме: вимоги сусідів повинні бути письмово викладені і направленні йому рекомендованим листом.

Яким має бути рішення суду?

Задача 2.

Будько К.К. був власником жилого приміщення, придбаного їм до укладення шлюбу. Його дружина та неповнолітня дитина проживали в жилomu приміщенні з 2000 року. У січні 2015 року Будько К.К. подав заяву до суду про розірвання шлюбу і про виселення його дружини з жилого приміщення, мотивуючи це тим, що їхні особисті взаємини погіршилися, проживати разом вони не зможуть і тим, що він має намір вступити до шлюбу з іншою жінкою. Суд задовольнив вимоги про виселення дружини, але відмовив у виселенні неповнолітньої дитини. Оцініть рішення суду.

Чи може колишній член сім'ї зберегти право проживання в жилomu приміщенні власника?

Чи зміниться рішення, якщо квартира була приватизована в період шлюбу та дружина Будько, беручи участь в ній, відмовилася від своєї частки?

Питання для самоперевірки

1. Що вважається житлом згідно норм діючого законодавства?
2. Якими правами володіє власник житла?
3. Які основні обов'язки є у власника жилого приміщення?
4. Хто відноситься до членів сім'ї власника житла .
5. Чи є перелік членів сім'ї власника житла вичерпаним?
6. Які основні права та обов'язки власників житла як споживачів житлово-комунальних послуг ви можете назвати?
7. Якими нормативно-правовими актами встановлюються права та обов'язки власників житла як споживачів житлово-комунальних послуг?

Тема 5. Приватизація державного житлового фонду як форма реалізації права на житло.

Питання:

1. Форми реалізації права на житло.
2. Правові підстави визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов.
3. Порядок введення обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.
4. Приватизація державного житлового фонду.
5. Право громадян на приватизацію державного житлового фонду. Порядок проведення приватизації.
6. Особливості приватизації окремих житлових об'єктів.

Задача 1.

Пан Скічко з 1989 р. проживає за договором найму житла у 1-кімнатній квартирі, площею 28,5 кв.м., що знаходиться у відомчому будинку. Пан Скічко, не маючи фундаментальних знань у сфері юриспруденції, вирішив звернутися до юридичної фірми з метою надання консультації щодо питання приватизації даної квартири.

Завдання:

1. Скажіть чи існує у пана Скічка право щодо приватизацію даного об'єкта нерухомості? Якщо існує, то в якому порядку йому необхідно реалізувати дане право? Надайте детальну інформацію щодо органу, в який потрібно звернутися, а також який перелік документів потрібен для цього.

2. Протягом якого строку потрібно підготувати та оформити документи про приватизацію?

3. У який момент перейде право власності на квартиру та чим буде підтверджуватись це право?

Задача 2.

Пан Ізборський разом зі своєю сім'єю (дружиною та двома малолітніми дітьми) проживає у 2-кімнатній квартирі, житлова площа якої становить 26 кв. м. В 2000 р. сім'я Ізборських була занесена до квартирного обліку за відповідним місцем проживання з метою отримання 3-кімнатної квартири. У 2002 р. Ізборські здійснили приватизацію займаної квартири. Попри це, наступного року даній сім'ї на-

дали 1-кімнатну квартиру, площа якої становить 19 кв. м. Однак, пан Ізборський не дав згоди на отримання даного об'єкта нерухомості, крім цього, він подав скаргу до Одеської районної державної адміністрації про надання сім'ї Ізборських 3-кімнатної квартири.

1. Опишіть власну думку щодо правомірності вимог Ізборського.
2. Як суд має вирішити дану справу у разі відмови держадміністрації щодо надання 3-кімнатної квартири?

Питання для самоперевірки

1. Які особи мають право на поліпшення житлових умов? Чи є даний перелік вичерпаним?
2. Яким органом здійснюється облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов?
3. У яких випадках громадяни знімаються з квартирного обліку?
4. Яким нормативно-правовим актом регулюються питання приватизації державного житлового фонду?

Тема 6. Договір найму жилого приміщення: загальна характеристика.

Питання:

Заняття 1

1. Поняття та предмет договору найму жилого приміщення у будинках державного і громадського житлового фонду.
2. Істотні умови договору найму жилого приміщення.
3. Сторони договору найма жилого приміщення, їх права та обов'язки.
4. Особи, які постійно проживають із наймачем.

Заняття 2

1. Договір найму житла, що є приватною власністю: порівняльний аналіз з договором найму жилого приміщення у будинках державного і громадського житлового фонду.
2. Зміна договору найму жилого приміщення. Розірвання договору найму жилого приміщення.
3. Оренда житла з викупом.

Задача 1.

Пан Ткаченко звернувся із заявою до Суворовської районної державної адміністрації, в якій просить укласти окремий договір найму житлового приміщення та визнати наймачами його та його сина. Місцевий орган виконавчої влади відмовив у цьому та зазначив, що син не має постійного місця роботи, а це, в свою чергу, є підставою, що ускладнить оплату житла. Крім цього, державна адміністрація зазначила, що у даній 2-кімнатній оселі одна з кімнат є прохідною, тому дана особливість унеможливує виділення її в натурі.

1. Опишіть зміст правовідносин осіб, щое наймачами житла, яке відноситься державного житлового фонду. Як зміниться обсяг їх прав при найму житла, що відноситься до приватного житлового фонду?

2. Обміркуйте рішення держадміністрації. Чи є воно правомірним? Чи зміниться рішення, якщо син буде мати постійне місце роботи?

Задача 2.

Пані Бондаренко надіслала позовну заяву до суду, в якій просить змінити договір найму житлового приміщення – 3-кімнатної квартири, площа якої становить 60,7 кв. м, в якій вона мешкає разом зі своєю дитиною та пані Задвірко (відповідач), яка є матір'ю позивача. Обґрунтовуючи свої вимоги, позивач зазначає, що при здійсненні користування квартирою часто спалахують серйозні конфлікти. Тому вона має намір просити суд здійснити поділ житла, надавши їй разом з дитиною дві кімнати, кожна по 17 кв. м, а її матері виділити кімнату площею 21,7 кв. м.

1. Яке рішення має постановити суд?

2. До яких правових наслідків приведе зміна договору найму житла, що належить до державного житлового фонду? Коли не допускається зміна умов договору найму житла, що належить до державного житлового фонду?

3. Як суд буде вирішувати справу, якщо житло буде належати до приватного житлового фонду?

Питання для самоперевірки

1. Поняття договору найму жилого приміщення.
2. Юридичні ознаки договору.
3. Особливості предмету договору найму жилого приміщення та форма укладання даного договору.

4. Права та обов'язки сторін договору найму жилого приміщення.
5. Члени сім'ї наймача.
6. Правове регулювання договору найму жилого приміщення.
7. Підстави припинення договору найму жилого приміщення.

Тема 7. Особливості окремих видів договору найму жилого приміщення.

Питання:

Заняття 1

1. Класифікація договору найму жилого приміщення.
2. Приватний (комерційний) найом жилого приміщення: особливості.
3. Договір найму службового жилого приміщення.

Заняття 2

1. Соціальний найм жилого приміщення: загальні положення.
2. Облік громадян, які мають право на отримання соціального житла.
3. Надання житла з житлового фонду соціального призначення та користування таким житлом.

Завдання.

В житлове приміщення якого житлового фонду виселяються особи, які не змогли виплатити кредит банку, взятого під заставу даного жилого приміщення? (з посиланням на конкретну статтю ЖК).

Знайдіть у Кодексі про адміністративні правопорушення норми, що стосуються відповідальності за неналежне використання жилих приміщень.

Хто має право на позачергове отримання житла? Коли і за яких підстав договір соціального найму може бути визнаний недійсним?

Задача 1.

Одеський консервний завод дитячого харчування подав позовну заяву до суду, в якій просить визнати недійсним договір найму жит-

лового приміщення та здійснити виселення пана Шмігельського. Обґрунтовуючи свої вимоги, позивач зазначає, що житлово-комунальний відділ заводу без наявності рішення керівництва підприємства, а також профспілкового комітету у 2009 р. здійснив укладення договору найму на 2-кімнатну квартиру з відповідачем.

Реалізуючи своє право на заперечення проти позову, пан Шмігельський зазначає те, що договір найму з ним було укладено згідно з вимогами чинного законодавства. Крім цього, відповідач добросовісно протягом 6 років здійснював покладені на нього обов'язки за договором, вчасно сплачував квартирну плату, а також провів поточний ремонт.

1. Визначте порядок передання житла у найм із відомчого житлового фонду та чим він закріплений. Чи дотримано у даній ситуації цей порядок?

2. Як має вирішити дану справу суд?

Задача 2.

Пан Залізник та його син звернулись із позовом до Овідіопольської районної державної адміністрації щодо зміни договору найму житлового приміщення. Обґрунтовуючи свої вимоги, позивачі повідомляли, що в 2-кімнатній квартирі відповідно до окремих договорів найму, кожен з них займає відповідну ізольовану кімнату, а також те, що вони проживають однією сім'єю та ведуть спільне господарство. Однак державний орган відмовив у здійсненні об'єднання окремих договорів, через те, що окремі договори найму були укладені за волевиявленням наймачів три роки назад, коли син одружився, тобто у разі об'єднання окремих договорів ду сина Залізника буде можливість здійснювати користування квартирою за відсутності батька, а згодом і приватизувати її.

1. Проаналізуйте правомірність рішення держадміністрації.

2. Як суд повинен вирішити дану справу?

Питання для самоперевірки

1. Надайте визначення договору найму житлового приміщення в будинках державного або комунального житлових фондів.
2. Чим відрізняються договори найму житла за ЦК та ЖК?
3. Характеристика договору найму приватного житла.
4. У якій формі укладаються договори найму житла?

5. Яким законом регулюється порядок надання службових приміщень?
6. Що таке соціальне житло?
7. Які категорії осіб можуть отримати соціальне житло?
8. Який закон визначає правові, організаційні та соціальні засади державної політики щодо забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення України на отримання житла?
9. Що виступає об'єктами правовідносин щодо формування і використання соціального житла?

Тема 8. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Питання:

Заняття 1

1. Правове регулювання об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).
2. Мета створення об'єднання та його статус.
3. Порядок створення ОСББ.
4. Установчі документи ОСББ.

Заняття 2

1. Статутні органи об'єднання.
2. Права та обов'язки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.
3. Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку.
4. Суб'єкти права власності у багатоквартирному будинку.

Завдання.

Розробіть схему створення ОСББ з поетапними діями.

Задача 1.

Лук'янов К. отримав дозвіл на перепланування двокімнатної квартири, що знаходиться в його власності. Відповідно до цього дозволу

він міг знести стінку між ванною і туалетною кімнатою, а також, посиливши стіни, зробити арку між кухнею і жилою кімнатою. В процесі ремонту, що здійснювався власними силами Лук'янова К., було перенесено двірний отвір у другій жилій кімнаті. Як вважав власник квартири – це поліпшило доступ до даного приміщення і підвищило благоустрій жилого приміщення.

Органи місцевої адміністрації зажадали привести приміщення в первинний стан і винесли припис сплатити штраф за самовільне перепланування жилого приміщення. У разі невиконання даних вимог місцева адміністрація мала намір звернутися до суду з вимогою про виселення Лук'янова К. з жилого приміщення.

Оцініть дії сторін.

Що необхідно зробити Лук'янову К. для захисту своїх інтересів?

Питання для самоперевірки

1. Дайте поняття ОСББ.
2. Яким чином приймається рішення про створення ОСББ?
3. Яка основна мета створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку?
4. Який орган є вищим органом управління об'єднання?
5. Які основні обов'язки ОСББ?
6. Хто приймає рішення щодо управління багатоквартирним будинком?
7. Який нормативно-правовий акт містить особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку?
8. Які відмінності існують між асоціацією об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та ОСББ?
9. Хто може бути власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку?

Тема 9. Відповідальність як засіб забезпечення реалізації прав та виконання обов'язків у житлових правовідносинах.

Питання:

1. Поняття, функції та принципи відповідальності за порушення житлового законодавства.
2. Поняття та види житлових правопорушень. Адміністративна відповідальність за порушення законодавство про житло.
3. Кримінальна відповідальність за порушення житлових прав
4. Відшкодування збитків спричинених житловому фонду.

Задача 1.

В судовому засіданні розглянуто справу за позовом Галкіної В.А. до Белобрової К.К. і Белоброва В.В. про виселення за неможливістю спільного проживання та відмовлено у задоволенні позовних вимог на тій підставі, що сторони проживають в комунальній квартирі, розпивають спиртні напої але мають окремі особові рахунки, отже, Галкіної В.А. не має права звертатися з вимогою про виселення Белобрових, так як вони не є членами однієї сім'ї. Більше того, Галкіною В.А. не представлені документи, які підтверджують, що вона попереджала Белобрових про необхідність усунути порушення, а таке попередження є обов'язковим. У апеляційній скарзі позивачка просила скасувати рішення суду на тій підставі, що відповідачі ображають її та б'ють.

Яке рішення прийме суд другої інстанції? До якої відповідальності можливо притягнути Белобрових?

Задача 2.

Колодін К.К. та його дружина Колодіна Р.О. уклали договір комерційного найму жилого приміщення строком на 2 роки. У період терміну дії договору до дружини Колодіної Р.О. приїхала подруга Іванова з сім'єю і попросила дозволу тимчасово проживати у квартирі. Подружжя Колодіних і наймодавець дали згоду на вселення. Через кілька днів Колодіни поїхали у відпустку на три місяці. По прибуттю з відпустки вони виявили, що квартира перетворилася в офіс, де Іванова приймала відвідувачів, одна з кімнат була перетво-

рена на склад, що призвело до руйнування кімнати (обдерті шпалери, обсипалася штукатурка). Наймодавець зажадав розірвання договору в судовому порядку і вимагав від Колодіних відшкодувати заподіяну шкоду. Колодіни доводили, що вони не винні у заподіяній шкоді, тому претензії про стягнення збитків повинні бути пред'явлені Івановій, а підстав для розірвання договору у наймодавця немає, оскільки він знав про вселення Іванових.

Вирішіть справу.

Питання для самоперевірки

1. Що таке відповідальність ?
2. Які види відповідальності за порушення житлового законодавства існують?
3. Що таке житлове правопорушення ?
4. Назвіть функції відповідальності за порушення житлового законодавства?

ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Тема 1. Житлове право України, як навчальна дисципліна та галузь законодавства.

Теоретичні питання:

1. Історія розвитку житлового законодавства.
2. Загальні засади житлової політики.
3. Класична структурна дихотомія права.
4. Поняття соціального права.

Тести:

1. Житлове право – це:
 - а) галузь права;
 - б) галузь законодавства;
 - в) галузь права і галузь законодавства;
 - г) інститут права.
2. Предметом житлового права є:
 - а) житло;
 - б) житлові правовідносини;
 - в) відносини з надання квартир та будинків у користування, користування квартирами; приватизація, конфіскація;
 - г) права і обов'язки.
3. Функції житлового права:
 - а) регулятивна;
 - б) охоронна;
 - в) виховна;
 - г) попереджувальна.
4. Принципи житлового права:
 - а) недоторканості житла;
 - б) законності;
 - в) гарантованості судового захисту;
 - г) доступності судового захисту.

5. Джерела житлового права:
- а) Конституція України;
 - б) Житловий Кодекс;
 - в) звичай;
 - г) Постанова Пленуму Верховного Суду України.
6. За порушення житлового законодавства:
- а) не передбачена юридична відповідальність;
 - б) передбачена юридична відповідальність.

Тема 2 . Житлове законодавство.

Теоретичні питання:

1. Співвідношення житлового, цивільного та інших галузей національного законодавства.
2. Особливості житлового законодавства.
3. Зміст конституційного права громадян на житло.
4. Етапи розвитку житлового законодавства в Україні.

Задача 1.

Державний вищий навчальний заклад «Донецький національний університет» звернувся до суду з позовом, у якому зазначив, що він є власником гуртожитку, розташованому по вул. Денна, 37 в м. Донецьк. У даному гуртожитку зареєстрована відповідачка Топор О., але понад два роки там не проживає, у зв'язку з чим позивач просить визнати відповідачку такою, що втратила право користування жилим приміщенням у гуртожитку.

Відповідачка позов не визнала та пояснила, що вона проживає у гуртожитку, має речі у кімнаті, але вона інколи була відсутня у гуртожитку у зв'язку із знаходженням її хворої дочки у психіатричних лікарнях міст Запоріжжя, Києва та Донецьку. А також додала, що в кімнаті знаходяться її особисті речі: телевізор, два столи, ліжко, посуд та ін. Дані речі не вивозились, вона цими речами користувалась. Останній час вона постійно проживає у гуртожитку. В судовому засіданні встановлено, що Топор О. є одинокою особою, яка має неповнолітню хвору дитину, що підтверджується картою стаціонарного

хворого обласної психіатричної лікарні м. Донецьку, епікризом Донецької обласної психіатричної лікарні, випискою з історії хвороби Донецької обласної клінічної лікарні.

Які норми регулюють дану ситуацію?

Задача 2.

Пан Громов був визнаний особою, що здійснює опіку над малолітньою особою Буйковим. Мати Буйкова довірила сину здійснити продаж приватизованої 1-кімнатної квартири, що була нею успадкована від рідної сестри. Пан Громов прийняв рішення в інтересах Буйкова, здійснити приватизацію квартири на його ім'я.

Які правовідносини виникатимуть у даній ситуації? Яка їх структура?

Тема 3. Загальна характеристика житлових правовідносин.

Теоретичні питання:

1. Підстави зміни житлових правовідносин.
2. Припинення житлових правовідносин з ініціативи користувача житлом.
3. Припинення житлових правовідносин з ініціативи власника житла.
4. Припинення житлових правовідносин з підстав, що не залежать від волі їх учасників.

Тести:

1. Житло – це не лише жилі кімнати, але й:
 - а) номер в готелі;
 - б) балкон;
 - в) коридор;
 - г) веранда;
 - д) всі зазначені приміщення.
2. Приватний житловий фонд складають:
 - а) всі недержавні жилі приміщення;

б) жилі будинки, квартири, що належать громадянам на праві приватної власності;

в) жилі будинки, квартири, що належать громадянам на праві приватної власності, включаючи жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам;

г) Жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам.

3. Житловий фонд:

а) державний, комунальний;

б) колективний;

в) соціальний;

г) приватний.

4. Приміщення, призначені для торгівлі, наданню послуг населенню, вбудовані в житлові приміщення, відносяться:

а) до житлового фонду України;

б) не відносяться до житлового фонду України;

в) відносяться до житлового фонду України за умови прийняття відповідного рішення місцевою Радою народних депутатів;

г) відносяться до житлового фонду України за умови прийняття відповідного рішення місцевою адміністрацією.

5. Управління житловим фондом здійснюється:

а) власником або уповноваженим ним органом у межах, визначених власником;

б) власником ;

в) уповноваженим органом;

г) органами управління колгоспів.

Тема 4. Правовідносини, що виникають в процесі користування житлом».

Теоретичні питання:

1. Права членів сім'ї власника житла на користування цим житлом.
2. Збереження житла за тимчасово відсутніми.

3. Обмеження прав власників житла у договірних зобов'язаннях.
4. Права та обов'язки членів кооперативу.

Задача 1.

Позивач Шевілов Г. звернувся до суду з позовом до Петраш К. про усунення перешкод у користуванні власністю. Свої вимоги обґрунтовує тим, що йому на праві приватної власності належить квартира. З відповідачкою він перебував у зареєстрованому шлюбі, який 14.10.15 розірвано в судовому порядку.

Відповідачка та їх неповнолітній син з 08.06.15 по даний час у спірній квартирі не проживають. Відповідачка квартирою не цікавиться, не несе витрат по сплаті за квартиру та комунальні послуги, особистих речей в квартирі не має. Петраш К. у добровільному порядку залишила спірне жиле приміщення та не намагалася вселитися до квартири. Позивач просить зняти з реєстрації Шевілову К. та її неповнолітнього сина.

Яке рішення повинен прийняти суд?

Вирішить справу якщо мова б йшла тільки про неповнолітнього сина.

Які права мають члени сім'ї власника житла?

Задача 2.

Любіна Т. звернулася до суду з позовом до Державного підприємства «Іванівська залізниця» про надання їй та її неповнолітньому сину жилого приміщення.

Позивачка вказувала, що з 18 березня 2007 року вона була зареєстрована та мешкала в квартирі, наймачем якої був її свекор Бронін П. Розпорядженням голови райдержадміністрації від 10 вересня 2007 року будинок, в якому знаходилася квартира позивачки був визнаний непридатним для проживання, та всі мешканці цього будинку підлягали виселенню з наданням іншого упорядкованого житла. На підставі рішення виконкому міської ради від 30 листопада 2008 року, в січні 2009 року був виписаний ордер на сім'ю з 6 чоловік, до складу якої входила також позивачка з малолітньою дитиною, на отримання нової квартири, однак наймач квартири Бронін П. відмовився від отримання ордеру на зайняття цієї квартири. Представники відповідача склали акт про відмову Броніна П. від одержання ордеру та вселення в надану квартиру, але при цьому не з'ясували думку позивачки та

інших членів сім'ї, чим обмежили права позивачки на житло. До теперішнього часу позивачка та її малолітня дитина не мають жилого приміщення. Позивачка просила зобов'язати відповідача надати їй жиле приміщення.

Відповідач – Державне підприємство «Іванівська залізниця» звернувся до суду з зустрічним позовом до позивачки про визнання її та неповнолітньої дитини такими, що втратили право користування жилим приміщенням, посилаючись на те, що позивачка та її малолітня дитина більше шести місяців не проживають в квартирі по місцю реєстрації.

Зустрічний позов відповідача про визнання її втратившою право користування жилою площею позивачка не визнала та пояснила, що вона не мешкає в квартирі, так як з чоловіком не підтримує сімейні стосунки, а також тому що неможливо проживати з малолітньою дитиною в однокімнатній квартирі площею 14 кв.метрів, яка визнана непридатною для проживання – в квартирі немає води, каналізації, газу, опалення.

Відповідач позов не визнав та пояснив, що позивачка не має права на одержання квартири, так як вона не є членом сім'ї наймача квартири та довгий час не проживала в квартирі по місцю реєстрації.

Які права та обов'язки є пані Любіної? Чи законні її дії?

Тема 5. Приватизація державного житлового фонду, як форма реалізації. Права на житло.

Теоретичні питання:

1. Механізм приватизації державного житлового фонду.
2. Приватизація житлового фонду, розташованого на територіях заповідників, парків та інших історико-культурних заповідників.
3. Обмеження в приватизації житла.
4. Правові проблеми доприватизації.

Тести:

1. Заява про взяття на квартирний облік подається:
 - а) до Ради народних депутатів;

- б) до виконавчого комітету органу місцевого самоврядування за місцем проживання громадян;
- в) до відділу кадрів за місцем роботи;
- г) до ОСМД.

2. На квартирний облік беруться:

- а) фізичні особи;
- б) громадяни України;
- в) будь-яка фізична особа, що проживає більше 10 років на території України і потребує поліпшення житлових умов;
- г) будь-які фізичні особи, включаючи іноземців, за умови, що вони постійно проживають на території України.

3. Визнання будинків непридатними для проживання здійснюється:

- а) Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики;
- б) місцевою Радою народних депутатів;
- в) виконавчим органом відповідної Ради;
- г) місцевим судом.

4. Об'єктами приватизації не можуть бути:

- а) одноквартирні будинки, що використовуються громадянами на умовах найму;
- б) службові квартири;
- в) квартири, не придатні для проживання.

5. Позачергово отримують житло такі категорії осіб:

- а) учасника Великої Вітчизняної війни;
- б) діти-сироти;
- в) хворі на тяжкі хвороби;
- г) громадяни, які втратили житло внаслідок стихійного лиха.

6. Громадяни знімаються з обліку потребуючих поліпшення житлових умов у випадках:

- а) поліпшення житлових умов, внаслідок якого відпали підстави для надання іншого жилого приміщення;
- б) виїзду на постійне місце проживання до іншого населеного пункту;

- в) засудження до позбавлення волі на строк понад шість місяців, заслання або вислання;
- г) усі відповіді вірні.

Тема 6. Договір найму жилого приміщення: загальна характеристика.

Теоретичні питання:

1. Формування концепції договору найму жилого приміщення.
2. Договір найму жилого приміщення: судова практика.
3. Користування житлом за договором найму.
4. Договір піднайму.

Завдання:

Складіть позовну заяву спадкоємців особи, який почав процедуру приватизації, але не зумів його завершити через смерть.

Складіть договір оренди житла з викупом.

Задача 1.

Пан Папа зогло звернувся до суду з позовом до пан Свирида про зміну договору найму житла (квартири).

Обґрунтовуючи свої вимоги, позивач повідомляв, що він зі своєю колишньою дружиною та двома малолітніми дітьми живуть у 3-кімнатній квартирі (відповідно їх площа 21,0 12,7 і 14,2 кв. м). Відразу після розлучення їх спільне проживання стало неможливим. Через це позивач прохає виділити в особисте користування кімнату площею 12,7 кв. м зі збереженням спільного користування кухнею, коміркою, ванною з туалетом та укласти окремих договори найму житлового приміщення.

1. Проаналізуйте дану ситуацію, як повинен суд вирішити справу?
2. Котрі із житлових приміщень може суд закріпити на праві особистого і спільного користування?

Задача 2.

Громадянин Іллів Б.К. придбав у громадянина Петренко В.Р. двохкімнатну квартиру, але через місяць звернувся із заявою про ро-

зірвання договору, зауваживши, що продавець приховав від нього, що в квартирі зареєстровані мати Петренка В.Р., яка проживає в селі, син, який перебуває на заробітках, а також те, що квартира потребує ремонту. Відповідач проти позову заперечував, посилаючись на те, що Іллів Б.К. рік квартирував, а тому знав про всі права інших осіб на цю квартиру.

Які права на житло мають тимчасово відсутні мешканці квартири?

Який позов має скласти Іллів Б.К. і чи повинен суд розірвати договір?

Задача 3.

Зайчук Д. звернувся до суду з позовом до Кота Б. про усунення перешкод у здійсненні права користування майном та зняття з реєстраційного обліку громадянина, який не проживає в жиллому приміщенні. Свою позовну вимогу мотивує тим, що на підставі договору дарування йому на праві приватної власності належить квартира №7 по вул. Щорса, 1. У вказаній квартирі зареєстровано місце проживання Кота Б. і він відмовляється добровільно знятися з реєстрації. Просить позов задовольнити, оскільки реєстрація відповідача у квартирі №7 заважає йому розпоряджатися своїм майном, продати, обміняти, тощо, а також необґрунтовано сплачуються комунальні послуги за кількістю зареєстрованих осіб. В зв'язку з чим просить усунути перешкоди у здійсненні права користування майном, а саме квартирою №7 та примусово зняти Кота Б. з реєстраційного обліку.

Відповідач у судовому засіданні позовні вимоги не визнав та суду пояснив, що він отримав квартиру, приватизував її у 1994 році та хотів її по смерті подарувати своїй доньці, однак оформив договір дарування. З вимогами про визнання недійсним договору дарування до суду не звертався. Вважає, що договір дарування він вчинив внаслідок помилки (ст. 229 ЦК).

Яке рішення повинен винести суд (з посиланням на статті ЖК та ЦК)?

Задача 4.

СМУ-1 звернулося до суду з позовом про виселення відповідача Іванова В.А. з жилого приміщення без надання іншого жилого приміщення. В судовому засіданні позивач вказав, що відповідач утримує

квартиру в антисанітарному стані, не проводить ремонт в квартирі, не прибирає, приводить в квартиру сторонніх осіб, з якими розпиває спиртні напої, скандалить, чим заважає нормальному відпочинку суспідів. Навесні в кімнаті розводив гусей. Відповідач позов не визнав і пояснив, що, на його думку, квартиру він утримує в нормальних умовах, до нього іноді приходять друзі, але він вважає це допустимим, гусей дійсно тримав навесні в квартирі, як і інші мешканці. Свідки Перов Р.О. і Потапко Т.О. засвідчили, що відповідач квартиру не прибирає, не ремонтує, приводить сторонніх осіб.

Яке рішення може бути прийняте у даній справі?

Задача 5.

Сім'я Кушнір (чоловік, дружина та їх повнолітній син) проживали в квартирі за договором комерційного найму жилого приміщення. Договір був укладено терміном на 3 роки. По закінченню двох років Кушнір С. помер. Калкін А. (наймодавець за договором) зажадав виселення Кушнір В. та її сина з жилого приміщення. За словами наймодавця договір був укладений з Кушнір С., а згоди на вселення дружини і дитини він не давав.

Вирішіть справу.

Задача 6.

Музько Є. звернулася до суду з позовом про визнання таким, що втратив право користування жилим приміщенням колишнього чоловіка, про зняття його з реєстраційного обліку, пославшись на те, що є наймачем двох кімнат розміром 30,8 кв.м у чотирикімнатній квартирі за адресою: м. Одеса, вул. Корольова, 24, кв. 15. У даних кімнатах зареєстрований також її колишній чоловік Музько С., який тривалий час (з вересня 2012 року) в квартирі не проживає без поважних причин і речей тут не має. Шлюб між Музько С. і Музько Є. у 2002 році розірвано. У прокуратурі м. Одеси на Музько С. заведено кримінальну справу, оголошено його в розшук. Рішенням Київського районного суду м. Одеси позов задоволено.

Чи вірно рішення суду?

Тести:

1. Розташування жилих приміщень в підвальних і цокольних приміщеннях:

- а) забороняється;
- б) забороняється, якщо відсутнє вікно;
- в) дозволяється;
- г) дозволяється, якщо є вікно і висота приміщення більше 2,5 метрів.

2. На підставі якого документу здійснюється користування жилим приміщенням у будинках державного і громадського житлового фонду?

- а) договору купівлі-продажу;
- б) договору найму жилого приміщення;
- в) ордеру;
- г) свідоцтва про право на спадщину.

3. Відносини оренди житла з викупом встановлюються на підставі:

- а) договору;
- б) закону або договору;
- в) рішення виконавчого органу;
- г) закону.

4. Предметом договору найму житла можуть бути:

- а) помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина;
- б) жилі та нежилі приміщення;
- в) жилі приміщення;
- г) помешкання, зокрема квартира або її частина.

5. Тимчасові мешканці повинні звільнити житло після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше _____ днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання:

- а) 5 днів;
- б) 7 днів;
- в) 10 днів;
- г) негайно.

6. Сторонами договору найм житла є:

- а) наймач та наймодавець;

- б) орендар та орендодавець;
- в) замовник та виконавач;
- г) орендар та замовник.

7. Поточний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати:

- а) наймач;
- б) наймодавець;
- в) тимчасові мешканці або члени сім'ї наймача;
- г) наймач, якщо інше не встановлено договором.

8. Наймач вносить плату за користування житлом у строк:

- а) встановлений законом;
- б) встановлений договором найму житла;
- в) під час укладання договору;
- г) щомісяця.

9. Договір піднайму житла є:

- а) безоплатним ;
- б) оплатним;
- в) оплатним. Розмір плати за користування житлом встановлюється договором піднайму;
- г) оплатним. Розмір плати за користування житлом встановлюється договором найму.

10. Наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму:

- а) усно попередивши про це наймодавця за три місяці;
- б) письмово попередивши про це наймодавця за три місяці;
- в) письмово попередивши про це наймодавця за два місяці;
- г) письмово попередивши про це наймодавця за 1 місяць.

Тема 7. Особливості окремих видів договору найму жилого приміщення.

Теоретичні питання:

1. Поняття комерційного найму жилого приміщення та його загальна характеристика.
2. Найм службового приміщення.
3. Користування гуртожитками.
4. Відповідальність користувача житла за неналежне використання житла.
5. Види відповідальності за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства.
6. Особливості охорони та захисту права на житло.

Завдання:

Яким чином жите приміщення включається і виключається зі складу спеціалізованого житлового фонду?

Складіть договір найму спеціалізованого жилого приміщення (на прикладі службового жилого приміщення).

Задача 1.

Пан Залізник та його син звернулись із позовом до Овідіопольської районної державної адміністрації щодо зміни договору найму житлового приміщення. Обґрунтовуючи свої вимоги, позивачі повідомляли, що в 2-кімнатній квартирі відповідно до окремих договорів найму, кожен з них займає відповідну ізольовану кімнату, а також те, що вони проживають однією сім'єю та ведуть спільне господарство. Однак державний орган відмовив у здійсненні об'єднання окремих договорів, через те, що окремі договори найму були укладені за волевиявленням наймачів три роки назад, коли син одружився, тобто у разі об'єднання окремих договорів ду сина Залізника буде можливість здійснювати користування квартирою за відсутності батька, а згодом і приватизувати її.

1. Проаналізуйте правомірність рішення держадміністрації.
2. Як суд повинен вирішити дану справу?

Задача 2.

Мішина З. звернулася до суду з позовом, в якому просить визнати її такою, що має право користування квартирою, яка була надана її батьку, він був і її наймачем.

Батьку, як працівнику міліції була надана квартира на сім'ю з чотирьох осіб, де вона проживала з чотирьох років. В подальшому вона виходила заміж і з 1991 по 2001 рік проживала в родині чоловіка, для чого їй довелось виписатись з квартири. Коли в 2001 році вона з дитиною повернулася назад, то батько вже помер, мати проживала за іншою адресою, і вона стала тут мешкати без прописки, адже вона членом сім'ї наймача. В зазначеній квартирі проживає і в даний час, оплачує комунальні платежі. Також в квартирі зареєстрований, але ніколи не мешкав її родич Паньков Л.

Мішина З. просить визнати за нею право користування зазначеною квартирою, як членом сім'ї наймача, і зобов'язати зареєструвати її за місцем проживання.

Вирішить справу в залежності від наданих позивачем доказів.

Задача 3.

Маслова Б., Маслов А. та Дейч Е. звернулися до суду з позовом до військової частини 1476 структурного підрозділу Києво-Чорноморського регіонального управління Державної прикордонної служби України про стягнення матеріального та морального збитку,

Вимоги мотивують тим, що 04 серпня 2005 року в гуртожитку, в якому вони проживали, і який знаходився у власності відповідача, в результаті невиконання останнім своїх обов'язків по обслуговуванню будинку, відбулася пожежа внаслідок замикання електропроводки. Вогнище спалаху знаходилося в кімнаті №15, але постраждали від нього всі кімнати, розташовані на другому поверсі, у тому числі і та, в якій проживали позивачі. Внаслідок даної пожежі і її гасіння, постраждало їх майно на загальну суму, визначену висновком експертизи у розмірі 22594 гривень.

Моральну шкоду, яку позивачі оцінюють в 30000 гривень мотивують тим, що до теперішнього часу їм не надано відповідачем житла і їм ніде жити. Їх неодноразові прохання відшкодувати матеріальний збиток від пожежі також залишені відповідачем без уваги. Відсутність житла, майна і коштів для існування заподіює їм душевні страждання, які вони оцінюють у вищезгадану суму.

Представник відповідача військової частини 1476 позовні вимоги не визнав.

Вирішить справу.

Тести:

1. Житловий фонд соціального призначення – це
- а) житло, що надається в користування працівникам підприємств;
 - б) це сукупність житла всіх форм власності, призначеного для проживання громадян;
 - в) призначене для проживання громадян, які потребують соціального захисту;
 - г) сукупність жилих приміщень придатних для проживання.

2. Громадяни виселяються з жилих будинків державного і громадського житлового фонду з наданням іншого благоустроеного жилого приміщення, якщо:

- а) будинок, у якому знаходиться жила приміщення, підлягає знесенню;
- б) будинок (жила приміщення) загрожує обвалом;
- в) будинок (жила приміщення) підлягає переобладнанню в нежилий;
- г) усі відповіді вірні.

3. За яких умов обмін жилими приміщеннями не допускається?

- а) якщо обмін має корисливий або фіктивний характер;
- б) якщо жила приміщення є службовим або знаходиться в гуртожитку;
- в) якщо обмін має корисливий або фіктивний характер;
- г) усі відповіді вірні.

4. Житлові обов'язки громадян:

- а) користуватися житлом;
- б) оплачувати комунальні послуги;
- в) бережливо ставитися до житла;
- г) забезпечувати право вільного користування житлом для державних потреб.

5. Норма жилої площі в Україні встановлюється у розмірі:

- а) 13,65 квадратного метру на одну особу;
- б) 12,65 квадратного метру на одну особу;
- в) 11,65 квадратного метру на одну особу;
- г) 13,56 квадратного метру на одну особу.

Тема 8. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Теоретичні питання:

1. Реорганізація житлово-будівельних кооперативів у об'єднання.
2. Статут асоціації: загальна характеристика.
3. Права та обов'язки співвласника.
4. Кошти об'єднання. Внески на утримання і ремонт приміщень.
5. Ліквідація об'єднання.
6. Відповідальність за порушення законодавства про об'єднання.

Завдання 1.

Розробіть Статут ОСББ

Завдання 2.

Розробіть протокол загальних зборів співвласників щодо створення ОСББ.

Завдання 3.

Складіть клопотання про залучення третіх осіб до участі в судовій справі про визнання недійсним рішення загальних зборів співвласників ОСББ.

Задача 1.

Загальні збори власників у багатоквартирному будинку прийняли рішення про обслуговування їхнього будинку ТОВ «Житлові послуги», шляхом укладення з ним договору. За дане рішення проголосувало 58% від загального числа голосів присутніх власників.

До ініціатора проведення зборів – Петров І.І. через два тижні звернувся представник фірми ТОВ «Рай» з претензією про скасування даного рішення загальних зборів з причини неповідомлення ТОВ «Рай» про його проведення. Представник фірми стверджував, що ТОВ «Рай» є власником трьох квартир в даному багатоквартирному будинку, і акціонерне товариство не влаштовують ті тарифи на обслуговування, які пропонує ТОВ «Житлові послуги».

Петров І.І. стверджував, що всі власники були повідомлені належним чином: були розвішені оголошення про проведення зборів і

відправлені листи з поштовим повідомленням в ті жилі приміщення, власники яких були не відомі.

ТОВ «Житлові послуги» почало укладати договори на обслуговування багатоквартирного будинку. Представник ТОВ «Рай» укласти договори відмовився, також не підписали договори ще 10 власників жилих приміщень. ТОВ «Рай» повідомило Петрова І.І. про звернення до суду з заявою про визнання рішення загальних зборів недійсним. Вирішить суперечку.

Хто буде виступати відповідачем за цим позовом і в який суд має звернутися представник ТОВ «Рай»?

Що має право зробити ТОВ «Житлові послуги» для укладення договорів і чи має воно приступити до виконання вже підписаних договорів?

Задача 2.

В жовтні 2013 року ОСОБА_2, ОСОБА_3 пред'явили в суд позов (який в подальшому доповнили) посилаючись на те, що установчі збори зі створення ОСББ «Липова-10» проведені в 2008 році з порушенням діючого законодавства, а саме: без повідомлення власників квартир про проведення зборів, без зазначення в протоколі № 1 від 23.10.2008 року кількості присутніх на зборах власників квартир, без зазначення наявності семи нежитлових приміщень та відсутність у самому протоколі підписів власників приміщень.

Тому, просили суд визнати неправомочними установчі збори власників приміщень будинку, які відбулися 23.10.2008 року; визнати недійсним протокол №1 від 23.10.2008 року установчих зборів багатоквартирного житлового будинку за адресою м. Тернопіль, вул. Липова 10; визнати незаконною державну реєстрацію ОСББ «Липова-10» та прийняти рішення про ліквідацію ОСББ «Липова-10».

Рішенням Тернопільського міськрайонного суду Тернопільської області від 12.05.2015 року позов задоволено частково.

Визнано недійсним протокол №1 від 23.10.2008 року установчих зборів багатоквартирного житлового будинку за адресою м. Тернопіль, вул. Липова 10.

У задоволенні решти позовних вимог – відмовлено.

Стягнуто з об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку «Липова-10» на користь ОСОБА_3 114,70 грн. судового збору.

В апеляційній скарзі ОСББ Липова-10 просить рішення суду першої інстанції в частині визнання недійсним протоколу установчих зборів скасувати і ухвалити в цій частині нове, яким відмовити у задоволенні вказаних позовних вимог ОСОБА_2, ОСОБА_3, посилаючись на невідповідність висновків суду обставинам справи, порушення норм матеріального та процесуального права.

В іншій частині судового рішення не оскаржується.

Вирішіть справу.

Тема 9. Відповідальність, як засіб забезпечення реалізації прав та виконання обов'язків у житлових правовідносинах

Теоретичні питання:

1. Теоретичні та практичні проблеми визначення поняття юридичної відповідальності.
2. Види юридичної відповідальності у житлових правовідносинах.
3. Підстави юридичної відповідальності у житлових правовідносинах.
4. Відповідальність сторін договору найма житла.
5. Відповідальність інших учасників житлових правовідносин за неналежне використання житла.

Задача 1.

Пузирка О., який проживає в комунальній квартирі, постійно розпиває спиртні напої, влаштовує сварки, не приймає участі в прибиранні місць загального користування. Сусіди по квартирі та мешканці деяких інших квартир, яких Пузирка залив, подали позов про виселення за неможливістю сумісного проживання. Під час розгляду справи сторони дійшли згоди про обмін Пузиркою кімнати, яку він займає. Але мешканці квартири, до якої мав вселитися відповідач, заперечили проти цього.

До якої відповідальності можливо притягнути Пузирку?

Задача 2.

Данченко Н.О. з неповнолітнім сином у 1998 році була вселена в кімнату гуртожитку заводу, де вона працювала завідувачем господарства. У 2002 році Данченко Н.О. звільнилася з роботи по власним бажанням через часті хвороб дитини, проживати в гуртожитку вона залишилася, платила регулярно плату за жиле приміщення, дотримувалася всіх умов користування гуртожитком. У 2007 році адміністрація заводу зажадала виселення Данченко Н.О. без надання іншого жилого приміщення.

Чи можливо в даному випадку виселення Данченко Н.О.? Які норми ЖК в даному випадку можуть бути застосовані?

ІНДИВІДУАЛЬНІ ЗАВДАННЯ

ТЕМИ ЕСЕ

1. Порівняльний аналіз діючого Житлового кодексу УРСР та проекту Житлового кодексу України.
2. Призначення житлового фонду.
3. Джерела житлового права.
4. Етапи розвитку житлового права.
5. Аналіз проекту Житлового кодексу.
6. Історія виникнення житлового права.
7. Співвідношення понять «житлове право» та «право на житло».
8. Суб'єкти житлового права та їх повноваження.
9. Відповідальність за порушення житлового законодавства.
10. Порівняльний аналіз прав та обов'язків членів сім'ї наймача та членів сім'ї власника житла.
11. Користування житлом на підставі договору найму житла.
12. Порівняльний аналіз договорів міни та обміну жилих приміщень.
13. Приватизація житлового фонду, розташованого на територіях заповідників, парків та інших історико-культурних заповідників.
14. Реприватизація житла.
15. Житло, як майнове та немайнове благо.
16. Порядок оформлення житлової субсидії.
17. Особливості договору оренди житла з викупом.
18. Співвідношення договорів найму та оренди жилого приміщення.
19. Обмін жилих приміщень.
20. Договір найму житла в державному або комунальному житлових фондах : судова практика.

ПИТАННЯ НА ЗАЛІК

1. Історія розвитку житлового законодавства.
2. Загальні засади житлової політики.
3. Класична структурна дихотомія права.
4. Поняття соціального права.
5. Поняття житлового права та його принципи. Співвідношення житлового права з цивільним правом.
6. Предмет та метод житлового права.
7. Функції житлового права.
8. Джерела житлового права.
9. Житлове законодавство, як галузь соціального права.
10. Проект Житлового Кодексу України.
11. Житлові правовідносини: поняття і види.
12. Особливості житлових правовідносин.
13. Суб'єкти житлових правовідносин. Об'єкт та предмет житлових правовідносин.
14. Зміст житлових правовідносин.
15. Підстави зміни житлових правовідносин.
16. Припинення житлових правовідносин з ініціативи користувача житлом.
17. Припинення житлових правовідносин з ініціативи власника житла.
18. Припинення житлових правовідносин з підстав, що не залежать від волі їх учасників.
19. Форми реалізації права на житло.
20. Правові підстави визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов.
21. Порядок введення обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.
22. Приватизація державного житлового фонду.
23. Механізм приватизації державного житлового фонду.
24. Право громадян на приватизацію державного житлового фонду. Порядок проведення приватизації.
25. Особливості приватизації окремих житлових об'єктів.
26. Приватизація житлового фонду, розташованого на територіях заповідників, парків та інших історико-культурних заповідників.
27. Обмеження в приватизації житла.
28. Правові проблеми доприватизації.

29. Формування концепції договору найму жилого приміщення.
30. Договір найму жилого приміщення: судова практика.
31. Користування житлом за договором найму.
32. Поняття та предмет договору найму жилого приміщення у будинках державного і громадського житлового фонду.
33. Істотні умови договору найму жилого приміщення.
34. Сторони договору найма жилого приміщення, їх права та обов'язки.
35. Особи, які постійно проживають із наймачем.
36. Договір найму житла, що є приватною власністю: порівняльний аналіз з договором найму жилого приміщення у будинках державного і громадського житлового фонду .
37. Договір піднайму.
38. Зміна договору найму жилого приміщення. Розірвання договору найму жилого приміщення.
39. Оренда житла з викупом.
40. Класифікація договору найму жилого приміщення.
41. Приватний (комерційний) найом жилого приміщення: особливості.
42. Договір найму службового жилого приміщення.
43. Соціальний найм жилого приміщення: загальні положення.
44. Облік громадян, які мають право на отримання соціального житла.
45. Надання житла з житлового фонду соціального призначення та користування таким житлом.
46. Користування гуртожитками.
47. Правове регулювання об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ).
48. Мета створення об'єднання та його статус .
49. Порядок створення ОСББ.
50. Установчі документи ОСББ.
51. Статутні органи об'єднання.
52. Права та обов'язки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.
53. Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку.
54. Суб'єкти права власності у багатоквартирному будинку.
55. Відповідальність користувача житла за неналежне використання житла.

56. Види відповідальності за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства.
57. Особливості охорони та захисту права на житло.
58. Судова практика рішень Європейського суду з прав людини щодо спорів, які виникають із житлових правовідносин.

КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ ПІД ЧАС ПОТОЧНОГО КОНТРОЛЮ

У відповідності до визначених критеріїв поточний контроль здійснюється за визначеною силабусом (робочою навчальною програмою) системою.

Таблиця 1. Шкала оцінювання навчальної діяльності здобувача вищої освіти.

| Шкала оцінювання | | | |
|------------------|----------|--------|---|
| Оцінка | Відсотки | Бали | Опис |
| A | 100 | 90–100 | Поставлені завдання виконані повністю, досягнуті результати навчання, виявлений високий рівень самостійності |
| B | 85 | 82–89 | Поставлені завдання виконані, досягнуті результати навчання, виявлений належний рівень самостійності |
| C | 70 | 75–81 | Поставлені завдання в цілому виконані, досягнута більшість результатів навчання, виявлений певний рівень самостійності |
| D | 55 | 67–74 | Поставлені завдання виконані частково, досягнуті не всі результати навчання, не виявлений належний рівень самостійності |
| E | 40 | 60–66 | Поставлені завдання виконані недостатньо, досягнуті деякі результати навчання, не виявлена самостійності |
| F | 30 | 35–59 | Виконані окремі поставлені завдання, не досягнуті результати навчання, відсутня самостійність |
| F _x | 20 | 1–34 | Поставлені завдання не виконані, не досягнуті результати навчання, відсутня самостійність |

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України. Офіц. вид. 1996. № 30. Ст. 141. Електронний ресурс: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Житловий кодекс Української РСР // Відомості Верховної Ради УРСР. 1983. № 28. Ст. 573. Електронний ресурс: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
3. Кодекс про адміністративні правопорушення // Відомості Верховної Ради України. 1984. № 51. Ст. 1122.
4. Кримінальний кодекс України // Голос України. 2001. № 25. Ст. 131.
5. Концепція державної житлової політики: Схвалено Постановою Верховної Ради України 30.06.95 р. // Відомості Верховної Ради України. 1995. № 27. Ст. 200.
6. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод // Офіційний вісник України. 1998. № 32. Стор. 270
7. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. № 40-44. Ст. 356. Електронний ресурс: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
8. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання застосування судами України законодавства при дачі дозволів на тимчасове обмеження окремих конституційних прав і свобод людини і громадянина під час здійснення оперативно-розшукової діяльності, дізнання і досудового слідства» від 28.03.2008 р. № 2 // Вісник Верховного Суду України. 2008. № 4.
9. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 12 квітня 1983 р. № 2 (зі змінами, внесеними постановами від 10 березня 1989 р. № 2, від 25 грудня 1992 р. № 13 та від 25 травня 1998 р. № 15) // Постанови Пленуму Верховного Суду України 1972. Офіц. вид. 2002. / за заг. ред. В. Т. Маляренка. – К.: А.С.К., 2003. С. 143–152.
10. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України // Відомості Верховної Ради України. 2006. № 19–20. Ст. 159.
11. Про житлово-комунальні послуги Закон України від 24.06.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 47. Ст. 514.
12. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення Закон України від 05.07.1994 р. // Відомості Верховної Ради України. 1994. № 27. Ст. 218.
13. Про затвердження державної програми забезпечення молоді житлом на 2013 – 2017 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 02.11.2012 р. // Офіційний Вісник України. 2012. № 81. Ст. 3261.

14. Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»: Постанова Кабінету міністрів України // Відомости Верховної Ради України. 2002. № 42. Ст. 1938.
15. Правила обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, і надання їм житлових приміщень в Українській РСР від 11 грудня 1984 р. № 470 // ЗП УРСР. № 12. Ст. 80.
16. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. // Відомости Верховної Ради України. 2002. № 10. Ст. 78 Електронний ресурс: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/ed20121016>
17. Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи: Постанова Пленуму Верховного Суду від 18 вересня 1987 р. № 9 (зі змінами, внесеними постановами від 25 грудня 1992 р. № 13 та від 25 травня 1998 р. № 15). // Постанови Пленуму Верховного Суду України. 1972 – 2002. / за заг. ред. В. Т. Маляренка. К.: А.С.К., 2003. С. 153–160.
18. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19 червня 1992 р. // Відомости Верховної Ради України. 1992. № 36. Ст. 534.
19. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку // Відомости Верховної Ради України. 2015. № 29. Ст. 262.
20. Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»: Постанова Кабінету міністрів України // Відомости Верховної Ради України. 2002. № 42. Ст. 1938.
21. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю // Відомости Верховної Ради України. 2003. № 52. Ст. 377.
22. Типовий договір найму соціального житла / Додаток 1 до Порядку // Офіційний вісник України від 08.08.2008 р. 2008. № 56. Ст. 1885. Стор. 59.
23. Александрова С.Н. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма // Жилищное право. 2005. № 7.
24. Алексеева О.Г. Прекращение жилищного правоотношения социального найма // Семейное и жилищное право. 2007. № 1.
25. Андропов В.В. Бесплатное пользование жилым помещением на условиях социального найма как форма отношений, основанных на возмездном договоре // Закон. 2007. № 6.
26. Афонина А.В. Договор социального найма жилого помещения // Жилищное право. 2007. № 10.
27. Бакирова Е. Ю. Ордер на жилое помещение // Жилищное право. 2004. № 4. С. 61-67.
28. Берназ-Лукавецька О.М. Аналіз проекту Житлового кодексу України // Актуальні проблеми правових наук в євроінтеграційному вимірі: Мате-

- ріали Міжнародної науково-практичної конференції, (м. Харків, 19-20 грудня 2014 р.). Х.: ГО «Асоціація аспірантів-юристів», 2014. С. 30-32.
29. Берназ-Лукавецька О.М. Деякі умови обміну житла (жилих приміщень) // Законодавство України: недоліки, проблеми систематизації та перспективи розвитку: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Херсон, 1-2 березня 2013 р.). Х, 2013. С. 33-34.
 30. Берназ-Лукавецька О.М. Згода членів сім'ї, які проживають разом з наймачем як одна з умов обміну житла (жилих приміщень) // Актуальні проблеми реформування системи законодавства України: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 22-23 лютого 2013 р.), 2013. С. 27-28.
 31. Берназ-Лукавецька О.М. Про обмін жилих приміщень у будинках житлових кооперативів // Науковий вісник Міжнародний гуманітарного університету. Одеса: Фенікс, 2012. Вип. № 4. С. 60-64.
 32. Бойченко В.Н. Законные основания использования жилого помещения не по назначению // Жилищное право. 2005. № 8.
 33. Бондар В. Я. Види договорів найму жилих приміщень // Проблеми і перспективи розвитку та реалізації законодавства України: тези доп. і наукових повідомлень науково-практ. конф. К.: ІДП НАНУ, 2001. С. 29-31.
 34. Бондар В. Я. Договір найму житла: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. К., 2001. 18 с.
 35. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: Автореф. дис... канд. юрид. наук. Одеса, 2004.
 36. Быков В.Ю. Выселение как следствие расторжения договора социального найма // Жилищное право. 2007. № 11.
 37. Быков В.Ю. К вопросу о субъектах жилищных отношений по предоставлению жилья по договорам социального найма // Жилищное право. 2006. № 12.
 38. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2005. 210 с.
 39. Гаверська І.В. Судовий захист прав та інтересів фізичних осіб у житлових правовідносинах // Правове життя сучасної України: Міжнар. наук. конф. проф.-виклад. і аспір. складу: тези доп. О.: Фенікс, 2009. С. 422–424.
 40. Галянтич М., Дрішлюк А., Лічман Л. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав: монографія. К.-Тернопіль: Підручники і посібники, 2009.
 41. Галянтич М. Приватизація частини комунальної квартири // Право України. 1997. № 8. С. 51-52.
 42. Галянтич М. Приватно-правове регулювання забезпечення права громадян на житло в Україні // Право України. 2003. № 7. С. 70-72.
 43. Галянтич М. Розвиток житлового законодавства України: цивільно-правові проблеми забезпечення житлових прав людини // Право України. 2004. № 11. С. 98-103.

44. Галянтич М. Соціальне значення житлового законодавства // Підприємництво, господарство і право. 2007. № 5. С. 10-12.
45. Галянтич М., Коваленко Г. Реприватизація житла: правові колізії // Право України. 2000. № 7. С. 77-79.
46. Галянтич М.К. Житлове законодавство в Україні: проблеми правозастосування. Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи: зб. наук. праць (за матеріалами круглого столу, м. Харків, 16 грудня 2006 р.) / редкол.: М. К. Галянтич, О. Д. Крупчан, та ін. Х.: Наук.-досл. ін-т приватного права та підприємництва АПрН України, Харківськ. нац. ун-т внутр. справ, 2006. 172 с.
47. Галянтич М.К. Житлове право України: навчальний посібник. К.: Юрінком Інтер, 2008. 528с.
48. Галянтич М.К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємства, 2006. 512 с.
49. Галянтич М.К., Самойленко Г. В Характеристика житла за законодавством України та у практиці Європейського суду з прав людини // Право України. 2015. №4. С.88-96
50. Голодный М.А., Сиволобова Г.С. Комментарий к правилам учёта граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставление им жилых помещений в УССР. К.: Политиздат Украины, 1989.
51. Гом'єн Д. Короткий путівник Європейською конвенцією з прав людини. 3-тє вид. К.: Фенікс, 2006. 192 с.
52. Гонгалло Б.М. Структура жилищного обов'язательства // Проблемы обязательственного права. Свердловск, 1989. С. 128-134.
53. Гончаренко В. О. Договір позички житла // Другі юридичні читання: Всеукраїнська наукова конференція: зб. матер., 18 травня 2005. К.: НПУ ім. М.П. Драгоманова. 2005. С. 323-325.
54. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001.
55. Грудцына Л. Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения // Адвокат. 2005. № 11. С. 50-62.
56. Гуляева И.Н. Правила предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья // Жилищное право. 2007. № 5.
57. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2005. 204 с.
58. Гуляк Я. В. Право на житло і житлові відносини // Актуальні проблеми політики. 2004. Вип. 22. С. 179-184.
59. Гуляк Я. В. Сучасна вітчизняна концепція права на житло // Актуальні проблеми держави і права. 2004. Вип. 22. С. 1048–1053.
60. Гуляк Я. Проблема співвідношення цивільного та житлового законодавства при регулюванні відносин найму житла // Актуальні проблеми держави і права. 2005. Вип. 24. С. 321-326.

61. Давидова Н. Поняття «житло»: українське та європейське розуміння // Юридичний вісник України. 2009. № 25 (729). 20-26 червня 2009р.
62. Дзера І. Цивільно-правові засоби захисту права власності. К., 2001.
63. Дзера О. Розвиток права власності громадян в Україні. К., 1996.
64. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб. / Т.В. Боднар, О.В. Дзера, Н.С. Кузнецова та ін.; за ред. О.В. Дзери. К., 2009. 1200 с.
65. Експлуатація та утримання житлового фонду. К.: ДАЖКГ Держбуду України, 2001.
66. Ерошкин В.М. О случаях сохранения права пользования жилым помещением // Жилищное право. 2007. № 1.
67. Європейська конвенція з прав людини: основні положення, практика застосування, український контекст / За заг. ред. О. Л. Жуковської. К.: Віпол, 2004. 960 с.
68. Єленев І. Житлові проблеми і закон // Урядовий кур'єр. 1994. 12 лютого.
69. Жилищные проблемы и пути их решения /Авт. кол.: Л. В. Сальникова, А. Н. Петров, И. Ю. Дубинкин; Под ред. Л. В. Сальниковой. М.: Гросс-Медиа; РОСБУХ, 2007. 208 с.
70. Жилищный кодекс Украины: науч.–практ. коммент. / [Е.О. Харитонов, Н.К. Галянтич, Е.И. Харитонова и др.] ; Под общ. ред. Е. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевой. Х.: Одиссей, 2009. 512 с.
71. Житлове законодавство і приватизація в запитаннях та відповідях / Укл. Н.Ф. Грабець, М.В. Горделадзе. К.: ДАЖКГ Держбуд України, 2001.
72. Житлове законодавство України / Укладачі М.К.Галянтич, Г.І.Коваленко. К., 1998. 448 с.
73. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення: моногр. / за заг. ред. М. К. Галянтича. К.: КВІЦ, 2006. 564 с.
74. Житлове право України: навч. посіб. / за ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. К.: Істина, 2003. 208 с.
75. Житлове право України: навч. посіб. / за ред. Є. О. Харитонова. К.: Істина, 2008. 160 с.
76. Житлове право України: Навчальний посібник / М.К. Галянтич, Г.І.Коваленко. К.: Юрінком Інтер, 2002. 480с.
77. Житловий кодекс України: науково-практ. коментар / [Є. О. Харитонов, М. К. Галянтич, О. І. Харитонова] ; за заг. ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевої. Х.: Одиссей, 2009. 480 с.
78. Житловий кодекс Української РСР: Науково-практичний коментар // За ред. С.Я. Фурси. К.: КНТ, 2008. 1280с.
79. Журавлев Т. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма // Гражданское право. 2007. № 2.
80. Забезпечення житлом, приватизація, субсидії та захист власності / Укл.: М.К. Галянтич, Г.І. Коваленко. К.: Юрінком Інтер, 1998.

81. Законодавство України про нерухомість / Упор. Я.М. Гуторін. К.: Юрінком Інтер, 1999.
82. Зейкан Я.П. Коментар Цивільного процесуального кодексу України / 2-ге вид., доп. К.: Юридична практика, 2007. 592 с.
83. Зелена О. Поняття юридичної відповідальності: окремі проблеми// Право України. 2002. № 11.
84. Зобов'язальне право: теорія і практика: Навч. Посібник. / За ред. О.В. Дзери. К., 2006.
85. Зоркольцев Р.Г. Раздел жилого помещения по договору социального найма как способ защиты жилищных, семейных и конституционных прав // Закон. 2007. № 12.
86. Кармаза О. Договір найму житла та договір оренди житла: їх співвідношення // Підприємництво, господарство і право. 2016. № 2. С.18-23.
87. Кармаза О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти: моногр. Миронівка: ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013. 400 с.
88. Коваленко Г. Актуальні питання приватизації державного житла // Юридична Україна. 2003. № 4. С. 41-44.
89. Коваленко Г. Как приватизировать комнату в коммуналке: Комментарий к закону Украины „О приватизации государственного жилищного фонда» // Голос України. 1997. С. 5-8.
90. Коментар судової практики розгляду житлових спорів // Бюллетень законодавства і юридичної практики України. 2007. № 6. 336 с.
91. Косенко В. М. Договір найму (оренди). К., 2007.
92. Кравчук В.М., Угриновська О.І. Цивільний процесуальний кодекс України: Науково-практичний коментар. К.: Істина, 2006. 944 с.
93. Крюкова Е.С. К вопросу о правах временных жильцов // Семейное и жилищное право. 2006. № 4.
94. Кузнецова Н.С. Правове регулювання житлового будівництва. К., 1991. 32с.
95. Кучеренко І.М. Розвиток житлового законодавства // В кн.. Розвиток цивільного і трудового законодавства в Україні / Я.М. Шевченко, О.М. Малякко, А.Л. Салатко та ін. Харків, 1999.
96. Литовченко Л. Договір найму жилого приміщення: особливості правового регулювання // Право і суспільство. 2012. № 1. С. 120–125.
97. Лігман Л. Поняття «житло» і його цивільно-правове значення // Підприємництво, господарство і право. 2004. № 11.
98. Лісниченко Т.М. Організаційно-правові питання управління житловими фондами. К., 1977.
99. Лічман Л. Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Харків, 2005. 20 с.

100. Лічман Л.Г. Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення: автореф. ... дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2005. 20 с.
101. Лукавецька О. М. Деякі зауваження щодо регулювання обміну житла за проектом ЖК України // Актуальні проблеми держави і права. Оdesa: Юридична література. 2009. Вип. 51. С. 87-93.
102. Лукавецька О. М. Деякі проблеми обміну жилих приміщень у будинках житлових кооперативів // Південноукраїнський правничий часопис: науковий журнал. 2009. № 4. С. 88-90.
103. Малюська Д. Позов про визнання угоди недійсною чи віндикаційний позов? Проблеми законодавства // Вісник XI. 2002. Спецвипуск 1.
104. Малюткіна-Алексеева И. А. Особенности отдельных видов сделок с недвижимостью в жилищной сфере // Вестник юридического института. 2002. № 3. С. 109-113.
105. Малюткіна-Алексеева И.А. Некоторые аспекты права пользования жилым помещением по новому жилищному законодательству // Жилищное право. 2005. № 8. С. 24-27.
106. Маляренко В. Про недоторканість житла та іншого володіння особи як засаду кримінального судочинства // Право України. 2004. № 7. С. 3-7.
107. Мартин В.М. Найм, оренда: до історії понять // Вісник Львівського університету. Серія юридична. 2000. Вип. 35.
108. Мартин В.М. Особливості суб'єктного складу договору побутового найму (прокату) // Вісник Львівського інституту внутрішніх справ. 2001. № 1.
109. Михайленко О. Проблема незахищеного незаконного володіння в цивільному праві // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні. Матеріали XI регіон. наук.-практ. конференції (3-4 лютого 2005 р.). Л., 2005.
110. Михайлів М.О. Договір найму житла за новим Цивільним кодексом України // Матеріали Всеукраїнської наукової конференції «Проблеми державотворення та захисту прав людини в Україні». Острогор. Вип. 7. 2006. С. 208-215.
111. Мічурин Е.А. Договори в Жильем. Анализ возникающих проблем и пути их разрешения. Харьков, 2001.
112. Мічурин Є. О. Обмеження прав осіб щодо володіння, користування, розпорядження майном // Право України. 2006. № 12. С. 103-108.
113. Мічурин Є. О. Поняття житла та його ознаки // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності. Донецьк. 2002. № 1. 227-230.
114. Мічурин Є. Правочини з житлом: [науково-практичний посібник]. 3-є вид., перер. та доп. Х.: Юрsvіт, 2007. 536 с.
115. Мічурин Є.О., Сліпченко С.О., Соболев О.В. Житлове право України. Харків: Еспада, 2001. 318с.

116. Мороз Н.В. Модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем // Матеріали II Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції молодих вчених «Управління економічними процесами на макро- і мікрорівні: проблеми та перспективи вирішення», (м. Львів, 14–15 квітня 2016 р.) . Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2016. С. 60-61.
117. Мороз Н.В., Малетич Т.І. Професійне управління багатоквартирними житловими будинками // Збірник тез доповідей X науково-практичної конференції. Львів, 2014. С. 225-228.
118. Мусяченко В.В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: Автореф. дис... канд. юрид. наук. К., 2003.
119. Нагорняк В. А. Цивільні правочини з приватизованим житлом: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Х., 2000. 183 с.
120. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В.М. Коссака. К.: Істина, 2008. 992с.
121. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т.; за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця.- 5-е вид. перероб і доп.; К., 2013. 832 с.
122. Наумова Р.Л. Проживание временных жильцов // Жилищное право. 2008. № 5.
123. Омельчук О. С. Зміна договору найму (оренди) житла: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Одеса, 2007. 20 с.
124. Омельчук О. С. Зміна договору найму (оренди) житла: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2007. 186 с.
125. Право на житло в Україні: реалізація та захист: навчально-довідк. вид. / [Є. О. Харитонов, М. К. Галянтич, Л. Г. Лічман та ін.] ; за заг. ред. Є.О. Харитонова. Х.: Одіссей, 2008. 456 с.
126. Правове регулювання житлових відносин в Україні: навчально-метод. посіб. / [Є. О. Харитонов, А. І. Дришлюк, Я. В. Гуляк та ін.] ; за заг. ред. Є. О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2004. 46 с.
127. Приватизація житла в Україні. – К.: Держжитлокомунгосп, 1993.
128. Про порядок передачі земельних ділянок (прибудинкових територій) об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків / Довідник. К.: Центр сприяння житловим та муніципальним реформам, 2001.
129. Рабінович П.М., Хавронюк М.І. Права людини і громадянина: навч. посіб. К.: Атіка, 2004. 462 с.
130. Рішення Європейського суду з прав людини Справа «Кривіцька та Кривіцький проти України» (Заява № 30856/03). Режим доступу: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/974_774
131. Рішення Європейського суду з прав людини у справі (Справа «Глоба проти України» (Заява № 15729/07). Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/974_911

132. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Сергеєва проти України» (Заява N 43798/05). Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/974_513
133. Ромовская З.В. Субъективное право на жилище и его охрана // Вестник Львовского университета. Серия юридическая. Вып. 25. 1987.
134. Скаржинський М. Поняття житла в цивільному праві України // Підприємництво, господарство і право. 2005. № 9.
135. Скаржинський М. В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. К., 2006. 20 с.
136. Скаржинський М. В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2006. 221 с.
137. Утримання житлового фонду в сучасних умовах. К.: ДАЖКГ Держбуду України, 2001.
138. Федосеева Т.Р. Право граждан на жилье у фонде социального признания: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2003. 174 с.
139. Харитонов Е.О., Саниахметова Н.А. Правове забезпечення належної реалізації права на житло. К., 1990.
140. Харитонов Є.О., Омельчук О.С. Захист прав наймачів житла при переукладенні договору найму житла // Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи: зб. наук. праць (за матер. круглого столу, м. Харків, 16.12.2006 р.). Х.: Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва АПрН України ; Харківський національний ун-т внутрішніх справ, 2006. С. 76-79.
141. Хімич С. Право на житло відповідно до норм Конституції України // Юридична Україна. 2009. № 9. С. 55-58.
142. Хомін Н.С. Орендні відносини в Україні. Мінськ. 1992.
143. Цивільне право України в 2-х т. підруч. / за ред. Є. О. Харитонова, Н.Ю. Голубевої. Х.: Одиссей. Т. 1. 2008. 832 с.
144. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: Підручник // За ред. С.С. Бичкова, А.І. Бірюкова., В.І. Бобрик. К.: КНТ, 2006. 498с.
145. Цивільне право України: Особлива частина: підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової, Р.А. Майданика. К., 2010. 1176 с.
146. Черкес М.Е., Кивалова Т.С., Чернушенко А.В. Практика реализации в Украине права на жилище // Часопис цивілістики: науково-практ. журнал. 2006. Вип. 3. С. 31-33.
147. Шешко Г.Ф. Договор жилищного найма: возникновение и прекращение отношений по пользованию жилым помещением // Жилищное право. 2006. № 7.

148. Шитова М.А. Актуальные вопросы и споры о праве на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма // Жилищное право. – 2009. – № 11. – С. 79-93.
149. Шишка О. Реалізація права громадян на житло з житлового фонду соціального призначення // Форум права. 2010. № 4. С. 966–970.
150. Шутьга М. Земельно-правові питання в житлово-комунальній сфері (багатоквартирні жилі будинки – право власності, постійного користування та оренди земельної ділянки // Юридичний радник. № 4. 2006. С. 59-62.
151. Яворська О.С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність. Монографія. Тернопіль, 2009.

Інформаційні ресурси

Верховна Рада України
<http://www.rada.gov.ua>

Верховний Суд
<http://www.supreme.court.gov.ua>

Кабінет Міністрів України
<http://www.kmu.gov.ua>

Міністерство юстиції України
<http://www.minjust.gov.ua>

Інформаційно-пошукова системи по законодавству
«Ліга»: <http://www.liga.kiev.ua/>

<http://www.nau.kiev.ua/>
www.lawukraine.com
www.pravovik.com.ua

Єдиний державний реєстр судових рішень України
www.reyestr.court.gov.ua/

ЗМІСТ

| | |
|--|----|
| ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ | 3 |
| ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН | 5 |
| НАВЧАЛЬНИЙ КОНТЕНТ. ЛЕКЦІЇ | 6 |
| Тема 1. Житлове право України, як навчальна дисципліна та галузь законодавства. | 6 |
| Тема 2 . Житлове законодавство. | 12 |
| Тема 3. Загальна характеристика житлових правовідносин. | 15 |
| Тема 4. Правовідносини, що виникають в процесі користування житлом. | 19 |
| Тема 5. Приватизація державного житлового фонду, як форма реалізації права на житло | 27 |
| Тема 6. Договір найму жилого приміщення: загальна характеристика. | 37 |
| Тема 7. Особливості окремих видів договору найму жилого приміщення. | 46 |
| Тема 8. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку | 56 |
| Тема 9. Відповідальність як засіб забезпечення реалізації прав та виконання обов'язків у житлових правовідносинах. | 63 |
| ПЛАНИ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ | 69 |
| Тема 1. Житлове право України як навчальна дисципліна та галузь законодавства | 69 |
| Тема 2 . Житлове законодавство. | 70 |
| Тема 3. Загальна характеристика житлових правовідносин. | 71 |
| Тема 4. Правовідносини, що виникають в процесі користування житлом | 73 |
| Тема 5. Приватизація державного житлового фонду як форма реалізації права на житло. | 75 |

| | |
|--|-----|
| Тема 6. Договір найму жилого приміщення: загальна характеристика. | 76 |
| Тема 7. Особливості окремих видів договору найму жилого приміщення. | 78 |
| Тема 8. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. | 80 |
| Тема 9. Відповідальність як засіб забезпечення реалізації прав та виконання обов'язків у житлових правовідносинах. | 82 |
| ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ | 84 |
| ІНДИВІДУАЛЬНІ ЗАВДАННЯ. | 103 |
| КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ ПІД ЧАС ПОТОЧНОГО КОНТРОЛЮ. | 107 |
| РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА: | 108 |

Навчальне видання

ЖИТЛОВЕ ПРАВО

Навчально-методичний посібник

*Освітня програма підготовки здобувачів вищої освіти
ступеня магістр права в Національному університеті
«Одеська юридична академія»
галузь знань – 08 «Право» спеціальність – 081 «Право»*

Підписано до друку 03.10.2019.
Формат 60x84/16. Ум-друк. арк. 6,98.
Наклад 100 прим. Зам. № 1911-08.

Видано і віддруковано в ПП «Фенікс»
(Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 1044 від 17.09.02).
Україна, м. Одеса, 65009, вул. Зоопаркова, 25.
Тел. +38 050 7775901 +38 048 7959160
e-mail: fenix-izd@ukr.net
www.fenixbooks.com