

МІЖРЕГІОНАЛЬНА  
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



МАУП

**М. К. Галянтич**

# **ЖИТЛОВЕ ПРАВО УКРАЇНИ**

*Практикум*

Київ 2004

ББК 67.9(4УКР)304.2я73

Г17

Рецензенти: *В. В. Луць*, д-р юрид. наук, проф.  
*С. Л. Горьова*, канд. юрид. наук

*Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії  
управління персоналом (протокол № 28 від 28.11.02)*

**Галянтич М. К.**

Г17 Житлове право України: Практикум. — К.: МАУП, 2004. — 116 с. — Бібліогр.: с 105–112.

ISBN 966-608-416-3

У навчальному виданні, яке є додатком до основного курсу “Житлове право України”, пропонуються як теоретичні, так і практичні контрольні питання, побудовані на матеріалах судочинства і спрямовані на поглиблене вивчення предмета.

Головне завдання практикуму — набуття досвіду складання правових документів, сприяння розвитку творчого правового мислення.

Для студентів юридичних навчальних закладів, факультетів, а також для тих, хто цікавиться питанням житлового права.

**ББК 67.9(4УКР)304.2я73**

ISBN 966-608-416-3

© М. К. Галянтич, 2004  
© Міжрегіональна Академія  
управління персоналом (МАУП), 2004

# ВСТУП

Практикум є додатком до основного курсу “Житлове право України”, який допомагає студентам застосовувати на практиці здобуті теоретичні знання, розв’язувати прикладні завдання та набути досвіду складання правових документів відповідно до норм матеріального права.

Практикум складається з 12 лекцій-розділів курсу “Житлове право України”, містить лекційні питання і методичні рекомендації стосовно підготовки та проведення семінарських (нетеоретичних) занять, прикладні завдання, контрольні запитання, список нормативно-правової та навчальної літератури.

Практичні завдання складаються з теоретичних і практичних запитань, побудовані на матеріалах судочинства і спрямовані на поглиблене вивчення засвоєного матеріалу.

Головним завданням практикуму є сприяння розвитку творчого правового мислення, що допоможе на якісно новому рівні закріпити здобуті знання, систематизувати їх відповідно до досвіду застосування чинного житлового законодавства України.

Практикум розрахований на студентів вищих навчальних закладів, викладачів, слухачів курсів підвищення кваліфікації та практично діючих юристів.

# **ПРОГРАМНИЙ МАТЕРІАЛ ДО ВИВЧЕННЯ ДИСЦИПЛІНИ “ЖИТЛОВЕ ПРАВО УКРАЇНИ”**

## **Тема 1. Житлове право України як галузь законодавства**

Поняття житлового права, його предмет. Методи юридичного регулювання житлових відносин. Система цього права і його місце у правовій системі України. Принцип правонаступництва у житловому праві.

Завдання житлового законодавства. Його особливості. Сучасні тенденції розвитку цієї галузі юридичної науки в Україні.

Конституційне право на житло, його зміст. Законодавчі гарантії дотримання. Форми реалізації конституційних норм на житло. Поняття суб'єктивного права громадянина на осілість. Поняття житлових правовідносин, їх види.

Джерела житлового законодавства як комплексної галузі законодавства України. Співвідношення житлового й цивільного законодавств. Житлове право України як навчальна дисципліна та галузь юриспруденції. Правове регулювання житлових відносин.

## **Тема 2. Суб'єкти житлових правовідносин та їх правове становище**

Суб'єкти і об'єкти житлового законодавства. Права і обов'язки іноземних громадян та осіб без громадянства у житлових відносинах.

Громадяни України та інші фізичні особи як суб'єкти житлових правовідносин. Органи виконавчої влади як суб'єкти цих правовідносин, їх компетенція. Органи місцевого самоврядування. Об'єднання громадян як суб'єкти житлових правовідносин. Органи спеціальної компетенції.

Управління державним житловим фондом. Компетенція рад, виконкомів місцевих рад, місцевої державної адміністрації у галузі управління державним житловим фондом.

Органи управління відомчим житловим фондом, житловим фондом підприємства.

Особливості виникнення житлових правовідносин у державному житловому фонді.

Державний облік житлового фонду.

### **Тема 3. Житловий фонд України як об'єкт житлових правовідносин**

Поняття житлового фонду України, його характеристика, призначення та складові. Юридична класифікація житлових будинків і приміщень. Приватний житловий фонд, його структура, особливості регулювання житлових відносин. Правові підстави виникнення цих відносин у приватному житловому фонді.

Поняття житлового фонду як об'єкта колективної (спільної) власності. Структура цього фонду. Особливості правового регулювання житлових відносин у будинках колективного фонду. Житловий фонд житлових і житлово-будівельних кооперативів.

Особливості виникнення житлових правовідносин у колективному житловому фонді.

Державний житловий фонд, його структура. Особливості правового регулювання житлових правовідносин у будинках і житлових приміщеннях, зведених або набутих іншим законним шляхом за рахунок власних коштів підприємств (житловий фонд підприємства).

### **Тема 4. Правове регулювання забезпечення громадянам України прав на житло у державному житловому фонді**

Право на одержання квартири у будинках державного і колективного житлового фонду. Умови і підстави прийняття громадян на квартирний облік. Юридичні підстави визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов.

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов за місцем проживання. Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов за місцем роботи. Порядок ведення обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Підстави зняття з квартирного обліку громадян. Перенесення черговості громадян, які перебувають на квартирному обліку для поліпшення житлових умов. Підстави виключення з квартирного обліку.

Особливості прийняття на облік громадян для поліпшення житлових умов у будинках житлового колективного фонду. Надання житлових приміщень.

Випадки надання громадянам житлової площі незалежно від перебування на обліку для поліпшення житлових умов.

Першочергове та позачергове надання житлових приміщень. Норма житлової площі, що надається громадянам, її значення, співвідношення з іншими нормами (обліковою нормою, нормою середньої забезпеченості житлом). Вимоги, що висуваються до житлових приміщень. Врахування інтересів громадян при наданні квартир. Надання приміщень у квартирі, де мешкає два або більше наймачів.

Порядок надання житла у будинках житлового фонду місцевих рад. Порядок надання житла у будинках відомчого житлового фонду.

Особливості порядку надання помешкання у будинках, що належать до колективного житлового фонду. Заселення житлових приміщень у будинках, що споруджені із залученням коштів підприємств, установ і організацій. Гласність при розподілі житла.

Ордер на житлове приміщення. Співвідношення ордера на квартиру з рішенням про його надання. Правове значення ордера на вселення у квартири в будинках житлових і житлово-будівельних кооперативів. Правові підстави визнання ордера на житло недійсним.

Право громадян, які одержали житлове приміщення у будинках державного житлового фонду, на приватизацію квартири, її оренду або користування за договором найму.

## **Тема 5. Правове регулювання права користування громадянами житлом державного житлового фонду**

Договір найму житлового приміщення. Суб'єкти права на нього за договором найму. Поняття члена сім'ї наймача житлового приміщення. Права й обов'язки членів сім'ї наймача. Визначення предмета договору найму житлового приміщення. Зміни договору найму житлового приміщення, умови і правові підстави таких змін.

Договір оренди житлового приміщення у будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності, як форма користування житловою площею у цих будинках (квартирах). Особливості користування квартирою за умов договору найму приміщення. Правове регулювання орендних житлових відносин. Форма і зміст

договору оренди помешкання. Строки. Права та основні обов'язки сторін. Підстави припинення договору, наслідки його припинення, а також розірвання договору найму житлового приміщення.

Квартирна плата, порядок її нарахування. Пільги по квартирній платі. Порядок користування житловим приміщенням.

Обмін житловими приміщеннями. Нормативне регулювання порядку обміну житловими приміщеннями. Усунення обмежень у здійсненні обміну квартир. Умови, за яких обмін житловими приміщеннями не дозволяється.

Право наймача на заміну житла більшого розміру на квартиру меншого розміру. Форми компенсації такої заміни. Збереження права на житлове приміщення за громадянами у разі їх тимчасової відсутності. Бронювання помешкань.

Договір піднайму житлового приміщення. Його форма й зміст. Умови, за яких договір піднайму житлового приміщення не може бути укладений. Права і обов'язки піднаймачів. Підстави припинення і розірвання договору піднайму житлового приміщення.

Тимчасові мешканці. Виселення піднаймачів і тимчасових мешканців у разі припинення договору найму житлового приміщення.

Забезпечення наймачів іншими помешканнями у зв'язку з капітальним ремонтом будинку.

## **Тема 6. Виселення з житлових приміщень державного та комунального житлового фонду**

Законодавчі гарантії забезпечення стабільності права громадян на житлове приміщення. Підстави і порядок виселення з них громадян.

Виселення з наданням іншого упорядкованого житла.

Вимоги щодо впорядкованості житлового помешкання. Виселення з наданням іншої квартири. Вимоги, яким повинні відповідати інші житла, що надаються громадянам при виселенні. Надання житлових приміщень у зв'язку зі знесенням будинку або переобладнанням будинку (приміщення) у нежитлове. Надання квартири у зв'язку з виселенням з будинку (житлового приміщення), що загрожує обвалом; порядок розв'язання питань про виселення громадян у цих випадках. Виселення без надання громадянам іншого помешкання.

Порядок виселення громадян у зв'язку з визнанням ордера на житло недійсним.

Припинення права на користування квартирою у будинках житлових і житлово-будівельних кооперативів. Порядок виселення з кооперативної квартири.

Підстави і порядок виселення з будинків колективних сільсько-господарських підприємств.

## **Тема 7. Правове забезпечення приватизації житлового фонду**

Законодавче регулювання приватизації державного житлового фонду. Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” — основний нормативний документ у регулюванні приватизації житла. Механізм приватизації державного житлового фонду. Право громадян на його приватизацію. Об’єкти та суб’єкти приватизації. Правові засади приватизації державного житлового фонду. Приватизація житла в будинку, що потребує ремонту. Приватизація громадського житлового фонду. Приватизація допоміжних приміщень житлового будинку. Реприватизація житла.

## **Тема 8. Особливості правового регулювання користування службовими житловими приміщеннями та гуртожитками**

Визначення категорії — службові житлові приміщення та гуртожитки. Надання службових житлових приміщень і гуртожитків. Користування службовим житлом. Призначення службових житлових приміщень. Нормативне регулювання порядку надання службових житлових приміщень і користування ними. Суб’єкти правовідносин щодо користування житлом спеціального призначення. Перелік категорій працівників, яким надаються службові житлові приміщення. Правові підстави виселення зі службових квартир. Користування гуртожитками. Нормативне регулювання порядку надання гуртожитків і користування ними. Підстави припинення правовідносин щодо житла спеціального призначення. Правові підстави виселення з гуртожитків.



## **Тема 9. Правове регулювання та користування житловими приміщеннями в будинках житлово-будівельних кооперативів та МЖК**

Особливості правового регулювання житлових відносин у будинках житлово-будівельних кооперативів. Правові підстави виникнення права приватної власності на житло в будинках ЖБК. Особливості правового регулювання користування житловими приміщеннями у будинках колективного житлового фонду. Порядок організації житлово-будівельного кооперативу.

Нормативне регулювання подальшого розвитку житлової кооперації. Прийом громадян до членів житлово-будівельного кооперативу. Суб'єкти права на квартиру в будинках житлових і житлово-будівельних кооперативів. Права і обов'язки членів житлово-будівельного кооперативу та членів їх сімей.

Обсяг прав членів сім'ї наймача кооперативу. Зміни кооперативно-житлових правовідносин. Поділ паю у ЖК і ЖБК. Передача права на пай членові родини. Договір найму і договір оренди житлового приміщення у будинках ЖК і ЖБК. Обов'язки членів житлового кооперативу щодо утримання житлових приміщень. Користування житловими приміщеннями у будинках колективних сільськогосподарських підприємств. Юридичні питання закріплення права власності на житло в будинках житлово-будівельних кооперативів.

Нормативне регулювання розвитку молодіжних житлових комплексів у сучасних умовах.

Особливості створення та діяльності МЖК.

## **Тема 10. Правовий режим житлових приміщень у будинках (квартирах) приватного житлового фонду**

Правові підстави виникнення права приватної власності на житло. Момент і правові наслідки переходу права власності на будинок (квартиру).

Використання будинку (квартири), що належить громадянину на праві приватної власності. Права членів родини і колишніх членів родини власника щодо користування житловою площею у будинку (квартирі). Поділ приватної квартири (будинку). Порядок користування приватним житлом.

Порядок забезпечення житловими приміщеннями громадян, які мешкають у належних їм за правом власності будинках (квартирах), у зв'язку з вилученням земельної ділянки для державних і громадських потреб, знесенням будинку, а також при втраті квартири, при проведенні капітального ремонту будинку або при істотному зменшенні (збільшенні) його площі. Вимоги до житла, що надається громадянам. Форми компенсації громадянам, будинки (квартири) яких були втрачені у зв'язку з вилученням земельних ділянок, знесенням будинку або іншими діями правомочних органів державної влади і управління.

## **Тема 11. Правовий статус об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**

Утримання приватного житлового фонду. Правове становище співвласників квартир багатоквартирного житлового будинку. Правовий статус товариства співвласників багатоквартирного житлового будинку. Створення товариства співвласників багатоквартирного житлового будинку. Зміст статуту об'єднання власників. Власність членів об'єднання. Членство в об'єднанні. Права і обов'язки членів об'єднання багатоквартирного житлового будинку. Об'єднання власників будинків (квартир), повноваження і обов'язки щодо охоронності будинків (квартир).

Законодавче і нормативне регулювання розвитку інституту утримання приватного житлового фонду в сучасних умовах. Проблеми вдосконалення законодавства.

## **Тема 12. Відповідальність за порушення житлового законодавства. Захист прав і законних інтересів громадян**

Загальна характеристика відповідальності за порушення житлового законодавства та її види. Відшкодування збитків при заподіянні шкоди житловому фонду.

Поняття захисту прав і законних інтересів громадян у житловій сфері та його підстави. Нотаріальний, адміністративний, судовий захист. Характеристика категорій спорів, що розглядаються в судовому порядку. Значення постанов Пленуму Верховного Суду України з житлово-правових питань у сфері забезпечення прав громадян. Засо-

би забезпечення позовів з житлових спорів та особливості виконання рішень. Загальна характеристика спорів, що виникають з житлових правовідносин. Підвідомчість розгляду і розв'язання житлових спорів. Судовий порядок розгляду житлових спорів. Підстави розгляду житлових спорів господарським судом. Підстави та порядок розгляду житлових спорів в адміністративному порядку.

## **ЖИТЛОВЕ ПРАВО УКРАЇНИ ЯК ГАЛУЗЬ ЗАКОНОДАВСТВА**

1. Поняття житлового права, його предмет.
2. Методи та принципи житлового права.
3. Система та загальна характеристика житлового законодавства.
4. Джерела житлового права: поняття та види.
5. Поняття житлових правовідносин та їх структура.
6. Житлові права і обов'язки громадян.

### **Методичні рекомендації**

1. Для визначення предмета житлового права слід виокремити коло суспільних відносин, що регулюються житловим правом. Оскільки правовідносини в житловій сфері можна групувати за різними ознаками, варто зупинитися на можливості поділу їх на приватні та публічні.

Слід зазначити, 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 і приватного житлового фондів, обміні оселями; 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.

Необхідно звернути увагу на те, що відносини, пов'язані із забезпеченням громадян квартирами, користуванням ними, посідають головне місце. Але 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.

Зважаючи на те, що житлове право є комплексною галуззю законодавства, доцільно навести приклади норм адміністративного, цивільного, господарського, кримінального, фінансового права, що регулюють прямо чи опосередковано відносини в житловій сфері. Необхідно зазначити, що окрему групу становлять норми, які регулюють відносини щодо захисту житлових прав громадян.

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”.

2. Формулюючи 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. 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 й є правовими категоріями, які характеризують житлове право. При цьому необхідно зупинитися на основних принципах житлового права: недотор-

канисть житла, законність, пріоритетність прав людини; гарантованість правового захисту, гласність, доступність судового захисту тощо.

3. Розглядаючи систему житлового законодавства, необхідно зазначити, що житлове право — це не лише сукупність юридичних норм, а й впорядкована їх ієрархія. Для аналізу поділімо їх на групи за певними ознаками.

До першої групи слід віднести норми, що стосуються загальних питань житлового законодавства. Насамперед це норми, закріплені Конституцією України і Житловим кодексом і визначають зміст і структуру житлового фонду, житлові права та обов'язки громадян; управління житловим фондом; забезпечення громадян квартирами та користування ними. Другу групу становлять нормативно-правові акти, що визначають порядок утримання приватного житлового фонду, його експлуатацію, ремонт, взаємні права й обов'язки суб'єктів житлового права щодо утримання приватного житлового фонду. До третьої групи належать нормативно-правові акти, що регулюють приватизацію державного житлового фонду і охоплюють норми щодо використання житлових чеків, передачі житлового фонду до комунальної власності тощо. Четверту групу становлять норми, що забезпечують захист житлових прав і законних інтересів суб'єктів житлового права, відповідальність правопорушників житлового законодавства та порядок розв'язання спорів.

При цьому слід зазначити, що правовідносини у сфері будівництва, містобудування не регулюються житловим правом.

Залежно від суб'єктивного складу системою житлового права можна визнати:

- нормативно-правові акти, які визначають зміст житлових прав та обов'язків і законних інтересів суб'єктів житлового права;
- закони та правові акти, що визначають систему уповноважених державних органів, їхні повноваження;
- правові акти, які визначають компетенцію юрисдикційних державних органів, їхні повноваження.

Можна назвати та окремо проаналізувати нормативно-правові акти в житловій сфері: закони, постанови Верховної Ради України, акти Президента України та Кабінету Міністрів України, акти центральних і місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, а також локальні акти, прийняті на підприємстві, в установі, організації власником або уповноваженим ним органом самостійно або за погодженням із профспілками.

Слід зазначити, що Кабінетом Міністрів розроблено проект нового Житлового кодексу, і його ухвала сприятиме систематизації численних нормативних актів, але це доцільно після прийняття нового Цивільного кодексу України.

4. 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.

Хоча такий поділ є умовним і не усталеним в юридичній науці, він відображає предмет засвоєння навчальної дисципліни.

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.

Нині 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.

Оскільки Україна зобов'язалася дотримуватися загальнови­зна­них 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.

5. Житлові правовідносини — це суспільні відносини, врегульо­вані нормами житлового права. Житлові правовідносини — це дво­сторонні та багатосторонні фактичні відносини, що складаються між суб'єктами житлового права. Тому умовами виникнення житлових правовідносин є: наявність сторін, які повинні володіти правоздат­ністю і дієздатністю; наявність правової норми; наявність юридично­го факту, з яким чинне законодавство пов'язує виникнення правових наслідків. Необхідно звернути увагу на певні конкретні дії та події, що зумовлюють виникнення житлових правовідносин. При визначенні поняття житлових правовідносин слід звернутися до юридич­ного змісту житлового правовідношення, наявного в осіб суб'єктив­них прав та обов'язків.

При цьому слід зазначити, що правовідносини, які виникають у житловій сфері, мають свої особливості і їх можна класифікувати за такими видами:

- 1) адміністративні й цивільні (за методом правового регулювання);
- 2) регулятивні й охоронні (за підставами виникнення);
- 3) абсолютні й відносні (за колом зобов'язаних осіб);
- 4) речові й зобов'язальні (за об'єктом правових відносин);
- 5) майнові й особисті немайнові (за матеріальним наповненням).

При розгляді питань права й обов'язків громадян у житловій сфері варто знову звернутися до Конституції України, яка є визна­чальною у формуванні нових підходів до дотримання прав і свобод людини. При цьому мається на увазі, що згідно із Конституцією жит-



ло надається безоплатно тільки громадянам, які потребують соціального захисту.

Державою надаються пільгові кредити для спорудження житла, і в першу чергу вони надаються молодим сім'ям і громадянам, які тривалий час перебувають на обліку для поліпшення житлових умов. Крім цього, громадяни можуть набувати прав власника на житло, коло їхніх прав та обов'язків визначається законодавством про власність.

Конституційне положення про те, що житлові права громадян охороняються законом, реалізується у тому, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше, як на підставі закону за рішенням суду.

При здійсненні своїх прав власники житла зобов'язані не порушувати права та інтереси інших громадян, юридичних осіб і держави, не завдавати шкоди довкіллю, а також дотримуватися моральних засад суспільства.

Житлове законодавство покладає на громадян також виконання ряду обов'язків, які слід схарактеризувати з погляду дотримання законності.

## **Завдання до теми 1**

**Задача № 1.** Поясніть, які з наведених повноважень державних органів належать до сфери регулювання житлового законодавства і чому.

1. Видача ордера на заселення житлової площі.
2. Надання дозволу на спорудження будівлі.
3. Здійснення реконструкції будинку, що знаходиться в аварійному стані.
4. Затвердження програми соціально-економічного та культурного розвитку району на 2005 р.
5. Здійснення контролю за дотриманням законодавства в житловій сфері. Облік і реєстрація об'єктів житлового фонду незалежно від форми власності.
6. Видача дозволу на будівництво будинку в сільській місцевості.
7. Прийняття рішення про приватизацію.
8. Інвестування у житлове будівництво.

**Задача № 2.** Громадянин Карпенко для здійснення підприємницької діяльності взяв кредит у комерційному банку під заставу нерухомості — трикімнатної приватизованої квартири. Карпенко вчасно

кредит не повернув, і банк здійснив стягнення на заставлене майно. Новий власник, який придбав квартиру на аукціоні, вимагає виселення Карпенка, його дружини та двох неповнолітніх дітей 11 та 16 років.

***Контрольні питання***

1. Наведіть приклади майнових та особистих немайнових прав, що регулюються житловим правом.
2. Житлове право — це галузь приватного чи публічного права? Назвіть методи житлового права.
3. Дайте визначення предмета житлового права і визначте чи належать вони до предмета житлового права.
4. Назвіть принципи житлового права.
5. Як вирішити справу?

**Задача № 3.** Громадянин Яковлев звернувся до суду з позовом до сільськогосподарського підприємства “Русь” про стягнення збитків та відшкодування моральної (немайнової) шкоди, посилаючись на те, що у квітні 1999 р. він уклав договір підряду на ремонт житлового будинку та перекриття даху шифером протягом травня–червня 1999 р. із ремонтно-будівельною дільницею підприємства “Русь”. Проте ремонтно-будівельна дільниця зазначених робіт не виконала. Тому Яковлев просив стягнути з неї збитки та моральну шкоду в сумі 500 тис. грн.

***Контрольні питання***

1. Які відносини регулюються житловим правом? Чи регулюються зазначені відносини житловим правом?
2. Назвіть джерела житлового права.
3. Нормами якої галузі регулюються зазначені відносини?
4. Чи регулюються житловим правом відносини щодо проведення поточного та капітального ремонту будинку (квартири)?

**Задача № 4.** Мовчан був опікуном малолітнього Федоренка. Дружина Мовчана доручила йому продати приватизовану однокімнатну квартиру, яку вона отримала у спадщину. Мовчан вирішив купити цю квартиру для свого підопічного.

***Контрольні питання***

1. Чи буде дійсною ця угода? Якими правовими нормами вона регулюється?
2. Варіант: Мовчан в інтересах підопічного вирішив приватизувати квартиру на ім'я Федоренка. Які правовідносини виникають у цьому випадку? Визначіть їхню структуру.
3. Визначте випадки застосувань аналогії в житловому праві.

**Задача № 5.** Громадянка Ковальчук звернулася до суду з позовом до колишнього чоловіка з вимогою поділу будинку. Для обґрунтування своїх вимог Ковальчук посилалася на Цивільний кодекс України, Сімейний кодекс України, Закон України “Про власність”, роз’яснення адвоката в газеті “Голос України” та рішення Господарського обласного суду.

Заперечуючи позов, колишній чоловік Ковальчук посилався на Житловий кодекс України, Закон України “Про основи містобудування” та рішення сільської ради про виділення земельної ділянки під забудову. Відповідач вважав, що суд обов’язково повинен врахувати Постанову Пленуму Верховного Суду № 2 від 12 квітня 1985 р. “Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України”, підручник “Житлове право України”, 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.

#### *Контрольні питання*

1. Проаналізуйте наведені документи з погляду їхньої нормативності.
2. Які з наведених документів належать до джерел житлового права, а які — до джерел житлового законодавства?
3. Які з наведених джерел суд має обов’язково врахувати при розв’язанні спору?
4. Чи належить Конституція України до джерел житлового права?

**Задача № 6.** У червні 1998 р. Єгоров звернувся до суду з позовом до Твердохліб про визнання недійсним договору дарування приватизованої квартири. Він зазначав, що за домовленістю Твердохліб мала придбати на його ім’я будинок, а він — подарувати відповідачці належну йому та членам його сім’ї приватизовану квартиру. Ним виконано умови договору, а Твердохліб від їхнього виконання ухилилася. Посилаючись на ст. 48, 56, 57, 244 ЦК, Єгоров просив задовольнити позов.

Відповідачка позов не визнала і звернулася до Єгорова із зустрічним позовом про визнання дійсним договору купівлі-продажу квартири. Вона посилалася на те, що насправді мало місце не дарування, а купівля-продаж квартири за 15 тис. грн., і договір з цього приводу було повністю виконано і нею, і позивачем.

### ***Контрольні питання***

1. Які групи суспільних відносин із зазначених регулює житлове законодавство?
2. Що означають поняття особливості застосування позовної давності до правовідносин у житловій сфері?
3. Наведіть приклади співвідношення житлового законодавства з іншими галузями права.

## **СУБ'ЄКТИ ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН ТА ЇХ ПРАВОВЕ СТАНОВИЩЕ**

1. Громадяни України та інші фізичні особи як суб'єкти житлових правовідносин.
2. Органи місцевого самоврядування.
3. Органи виконавчої влади як суб'єкти житлових правовідносин, їх компетенція.
4. Підприємство, установа, організація як суб'єкт житлового права.
5. Органи спеціальної компетенції.

### **Методичні рекомендації**

1. Правове становище громадян України та інших фізичних осіб слід розглядати через наявність цивільної правоздатності та цивільної дієздатності фізичної особи. При цьому варто зазначити, що суб'єктами житлового права, крім громадян України, є також іноземні громадяни, особи без громадянства. За законодавством України право на житло мають усі фізичні особи незалежно від громадянства і постійного місця проживання. Але їхні права різні, оскільки лише громадяни мають право безоплатного отримання житла з державного чи комунального житлових фондів.

Громадяни самостійно здійснюють право на одержання житлового приміщення в будинках державного і громадського житлових фондів з настанням повноліття, але є випадки, коли це здійснюється раніше. Доцільно розглянути повноваження органів опіки та піклування, мету та його завдання, структуру та систему органів опіки та піклування, їхні права та обов'язки.

2. Суб'єктом житлового права, стороною житлових правовідносин можуть бути власники житлового фонду. З погляду житлового, цивільного та адміністративного законодавств сторонами житлових правовідносин, з одного боку, є уповноважена сторона, наділена владними повноваженнями, з другого — зацікавлений суб'єкт. Стороною, яка наділена владними повноваженнями, може бути: уповно-

важений державний орган, громадянин-власник, юридична особа, підприємець, орган громадського об'єднання тощо.

Сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування. Виконання своїх повноважень власник може доручити уповноваженому ним органу, здатному самостійно виступати суб'єктом житлового права. Органи місцевого самоврядування, місцеві держадміністрації та їхні посадові особи наділені владними повноваженнями.

Основним документом, який визначає систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації, діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування у сфері житлового законодавства, є Закон України “Про місцеве самоврядування в Україні” від 21 травня 1997 р. Тому саме згідно із законами та Житловим кодексом слід розглянути компетенцію сільських, селищних, міських рад, їхні функції, повноваження. Окремо потрібно розглядати компетенцію районних у місті, обласних і районних рад.

Компетенцію виконавчих органів сільських, селищних, міських, районних у містах рад слід розглядати з урахуванням положень статті 11 Закону “Про місцеве самоврядування в Україні”. Варто зазначити, що, виходячи з їх подвійного підпорядкування, ці органи є підконтрольними і підзвітними відповідним радам, а з питань здійснення делегованих їм повноважень органів виконавчої влади — також підконтрольними відповідним органам виконавчої влади.

3. Структуру, компетенцію, повноваження обласних, районних, міських державних адміністрацій необхідно розглянути згідно із Законом України “Про місцеві державні адміністрації” від 9 квітня 1999 р. Повноваження місцевих державних адміністрацій слід розглядати на прикладі Київської міської ради з урахуванням положень Закону України “Про столицю України — місто-герой Київ”.

4. Підприємство, установа, організація можуть виступати суб'єктом житлового права як юридичні особи, але тільки у певних випадках, зокрема коли вони володіють і надають житловий фонд своїм працівникам, виступають замовниками житлового будівництва, при наданні, розподілі житла тощо. Окремо необхідно розглянути повноваження колективних власників майна — підприємств, кооперативів, їхніх трудових колективів, які теж виступають суб'єктами житлового права і мають свої повноваження.

Повноваження профспілок та їхніх об'єднань щодо забезпечення житлових прав громадян слід розглядати з урахуванням положень ст. 32 Закону України “Про професійні спілки, їхні права та гарантії діяльності” № 1045-XIV від 15 вересня 1999 р. Окремо визначити повноваження профспілок, їхніх об'єднань у житловій сфері при укладенні колективного трудового договору, при здійсненні контролю за розподілом житла.

5. Спочатку потрібно визначити, що центральним органом виконавчої влади, покликаним реалізувати державну політику у сфері житла, є Кабінет Міністрів України і виокремити його повноваження. Для визначення повноважень спеціального уповноваженого органу слід звернутися до ч.1 Указу Президента України від 16 березня 2001 р. “Про реорганізацію Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України”, яким створено спеціалізований Державний комітет України з питань житлово-комунального господарства і розглянути його основні завдання, оскільки саме на цей орган покладено повноваження з проведення державної житлової політики.

Далі увага має бути приділена органам спеціальної компетенції, державним контрольним і наглядовим органам.

## **Завдання до теми 2**

**Задача № 1.** Громадянка Мальцева в інтересах підопічного подала державній адміністрації району вимогу про зобов'язання надати йому позачергово житлове приміщення, посилаючись на те, що після смерті батьків він був поміщений до дитячого будинку, з якого вона невдовзі його забрала. Юрист місцевої держадміністрації повідомив, що Мальцева вправі оселити підопічного в квартирі, наймачем якої вона є.

### ***Контрольні питання***

1. Назвіть суб'єктів житлового права.
2. Які державні органи уповноважені розглядати спори в житловій сфері і чи належать вони до суб'єктів житлового права?
3. Чи має право Мальцева відповідно до норм ЖК вимагати забезпечення житлом підопічного?
4. Чи є Мальцева суб'єктом житлового права відповідно до умов задачі?

**Задача № 2.** Державна адміністрація м. Василькова подала до суду позов на громадянина Беркуна про визнання ордера недійсним і

виселення з будинку, побудованому Васильківським машинобудівним заводом, посилаючись на те, що квартиру надано йому безпідставно.

Заперечуючи проти позову, Беркун зазначав, що квартиру надано йому як висококваліфікованому спеціалістові відповідно до Житлового кодексу України за рішенням адміністрації підприємства, профспілкового комітету та за згодою трудового колективу. Власник будинку вважає, що квартиру надано правомірно, і не ставить питання про визнання ордеру недійсним.

### ***Контрольні питання***

1. Які повноваження має місцева держадміністрація і яким нормативним документом це передбачено?
2. Які державні органи здійснюють повноваження в житловій сфері в селі, селищі?
3. Які органи здійснюють контроль за дотриманням законодавства в житловій сфері?
4. Виходячи із зазначеної ситуації, назвіть суб'єктів житлового права та їхні повноваження.
5. Чи правомірні вимоги державної адміністрації?

**Задача № 3.** Громадянка Росії Никитюк із сім'єю з 3 осіб (вона, чоловік та їхня дитина) прибули 1997 р. до Києва з Росії. У Києві в трикімнатній квартирі з сім'єю з 4 осіб мешкала мати громадянки Никитюк. Бажаючи придбати у Києві квартиру для своєї сім'ї, Никитюк зареєструвала місце проживання своєї сім'ї у цьому житловому приміщенні, хоча по приїзді вони мешкали на іншій житловій площі на умовах піднайму. У зв'язку із суперечками, що виникли між дочкою та матір'ю, 2000 р. громадянка Никитюк подала позов про вселення до трикімнатної квартири та визнання за її сім'єю права на проживання в окремій ізольованій кімнаті.

### ***Контрольні питання***

1. Чи збігаються поняття “місце прописки” і “місце проживання”?
2. Чи однакові права в житловій сфері мають громадяни України та громадяни інших держав?
3. Чи має право гр. Никитюк вселитися на житлову площу своєї матері і за яких обставин?

**Задача № 4.** Громадянин Жуков подав заяву про укладення окремого договору найму житлового приміщення і визнання наймачем



його та його сина. Державна адміністрація відмовила у задоволенні заяви, пославшись на відсутність у сина постійного місця роботи, що ускладнить у зв'язку з цим оплату житла, і те, що у двокімнатній квартирі одна кімната прохідна і її не можна виділити в натурі.

***Контрольні питання***

1. Які права та обов'язки мають наймачі державного житлового фонду?
2. Чи відрізняються вони від прав та обов'язків наймачів приватного житлового фонду?
3. Чи правильною є відмова в зміні договору найму?

**Задача № 5.** Громадянин Борщенко та його дочка подали позов до державної адміністрації району про зміну договору найму житлового приміщення. Вони зазначили, що в двокімнатній квартирі за окремими договорами найму вони займають кожен по ізольованій кімнаті, і хоча проживають однією сім'єю і ведуть спільне господарство, адміністрація відмовила в об'єднанні договорів, виходячи з того, що окремі договори найму було укладено за бажанням наймачів два роки тому, коли дочка зареєструвала шлюб, і що об'єднання цих договорів дасть змогу дочці Борщенка користуватися в разі вибуття її батька на інше місце проживання всією квартирою і згодом приватизувати.

***Контрольні питання***

1. Чи належить батько до суб'єктів спору?
2. Чи правомірно діяла адміністрація району?
3. В якому порядку розв'язується спір?

**Задача № 6.** У липні 1997 р. Григоренко звернувся до суду з позовом до Шарова і третьої особи — паспортного відділу Дніпровського району м. Києва — про усунення перешкод у користуванні квартирою і виселення. У заяві позивач зазначав, що на підставі договору купівлі-продажу від 22 квітня 1997 р. він є власником квартири, яка належала матері відповідача. Посилаючись на те, що Шаров залишається прописаним і мешкає в зазначеній квартирі, чим перешкоджає йому як власникові володіти й користуватися нею, Григоренко просив виселити відповідача з квартири й зобов'язати останнього не чинити йому перешкод у здійсненні права власності на неї. Водночас він просив зобов'язати паспортний відділ Дніпровського району м. Києва виписати відповідача з квартири.

### ***Контрольні питання***

1. Що таке “третя особа” та чи є вона суб’єктом житлового права?
2. Які гарантії житлових прав громадян визначено Житловим кодексом, чи порушено їх у цьому випадку?
3. Як розв’язати спір?

## ЖИТЛОВИЙ ФОНД УКРАЇНИ ЯК ОБ'ЄКТ ЖИТЛОВИХ ПРАВОВІДНОСИН

1. Поняття житлового фонду України, його призначення.
2. Правове регулювання передачі державного житлового фонду у комунальну власність.
3. Визнання житлових будинків непридатними для проживання.

### Методичні рекомендації

1. Поняття житлового фонду України наводиться у ст. 4 Житлового кодексу України. Хоча поділ житлового фонду за формами власності є легальним, варто звернути увагу на те, що після прийняття Конституції такий поділ не відповідає нормі, за якою житловий фонд належить за правом власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах. Суб'єктом права власності на комунально-житловий фонд є територіальні громади.

Також класифікацію житлового фонду слід провадити за призначенням — загальний та спеціальний. Необхідно визначити об'єкти, що не належать до житлового фонду і не підлягають правовому регулюванню.

Доцільно розглянути, що розуміється під житловими будинками і яким ознакам вони мають відповідати. З метою закріплення вивченого матеріалу слід розглянути правомірність ситуацій, за якими житлові приміщення здаються в оренду комерційним структурам для нежитлових потреб, що призводять до порушення прав інших суб'єктів житлового права.

2. Правові засади передачі об'єктів права державної власності у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах або у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, а також об'єктів права комунальної власності у державну власність безоплатно або шляхом обміну визначаються Законом України №147/98-ВР від 3 березня 1998 р. “Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності”. Тому слід розглянути об'єкти передачі, умови, за яких це здійснюється, органи, що здійснюють від-

повідні функції, та необхідні документи, що підтверджують таку передачу і перехід права власності.

3. З метою збереження житлового фонду переведення придатних для проживання житлових будинків і приміщень у будинках державного житлового фонду до категорії нежитлових як правило не припускається. Але визнання житлових будинків непридатними для проживання здійснюється відповідно до ст. 7, 8 Житлового кодексу України та Постанови Ради Міністрів УРСР №189 від 26 квітня 1984 р. “Про затвердження порядку обстеження стану житлових будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання житлових будинків і житлових приміщень непридатними для проживання”. Спираючись на нормативну базу, слід звернути увагу на порядок, строки проведення планових або позапланових обстежень, рішення, які при цьому приймаються, за наявності яких документів. При цьому варто відмежовувати правові наслідки визнання непридатними для проживання будинків від окремих житлових приміщень.

Далі слід зазначити, що переведення житлових будинків і приміщень відомчого і громадського житлових фондів до категорії нежитлових провадиться за пропозиціями відповідних міністерств, державних комітетів, відомств і центральних органів громадських організацій, а переведення житлових будинків колективного житлового фонду до категорії нежитлових не припускається. На підставі рішення загальних зборів непридатні для проживання житлові приміщення можуть бути переобладнанні в нежитлові.

## **Завдання до теми 3**

**Задача № 1.** Український державний науково-дослідний інститут проблем інвалідності подав позов до суду до гр. Бандури про усунення перешкод у користуванні нежитловим приміщенням, яке належить інституту, посилаючись на те, що відповідачка незаконно займає це приміщення з 1993 р. Громадянка Бандура подала зустрічний позов до названого інституту про визнання її права на користування спірним приміщенням, зазначивши, що інститут вселив її туди 1994 р. у встановленому законом порядку й вона набула право користування цим житлом.

### ***Контрольні питання***

1. Чи допускається переведення житлових будинків і приміщень у категорію нежитлових і яким чином це здійснюється?

2. Чи має юридичне значення правове становище будинку в цьому випадку, до яких правових наслідків це призведе?
3. Яке рішення повинен ухвалити суд?

**Задача № 2.** Гуртожиток заводу “Поліграфмаш” розташовувався на території м. Обухів. Проти заводу порушили справу про банкрутство. Для відновлення платоспроможності підприємства керівництво заводу запропонувало мешканцям викупити за балансовою вартістю житло, яке вони займають. Працівники, що мешкали в зазначеному гуртожитку сімейного типу, не погодилися з таким рішенням і звернулися за роз’ясненням до юрисконсульта.

***Контрольні питання***

1. Яка доля відомчого житлового фонду в разі банкрутства, зміни форми власності або ліквідації підприємств?
2. Яким чином здійснюється передача відомчого житлового фонду до комунальної власності?
3. Яке майно передається, оскільки будинок обслуговувала заводська котельня?

**Задача № 3.** До житлового будинку, не завершеного будівництвом і не зданого в експлуатацію, вселилася сім’я Хромових, вважаючи, що квартира № 21 має належати їй.

Адміністрація підприємства подала позов у суд про виселення. Заперечуючи проти позову, Хромов повідомив, що стоїть на черзі пільговиків, крім того, у квартирі він зробив певні поліпшення — здійснив поточний ремонт і замінив сантехніку.

***Контрольні питання***

1. Які об’єкти входять до житлового фонду?
2. Яким ознакам має відповідати житловий фонд?
3. Чи належать зазначені відносини до сфери регулювання житлового права?
4. Як розв’язати ситуацію?

**Задача № 4.** Громадянин Ярема приватизував належну йому двокімнатну квартиру на першому поверсі п’ятиповерхового будинку. З часом він почав займатися підприємницькою діяльністю, зробив окремий вхід і влаштував невеличке кафе.

### ***Контрольні питання***

1. Визначте класифікацію житлового фонду залежно від форм власності.
2. Яке призначення житлового фонду?
3. Чи правомірно діяв Ярема? Проаналізуйте ситуацію.

**Задача № 5.** Громадянин Руденко разом із сім'єю проживав на дев'ятому поверсі дев'ятиповерхового будинку. Його квартиру постійно заливало після дощу. Квартира була відволоженаю, з'явився грибок. Діти захворіли на астму. Громадянин Руденко неодноразово звертався до ЖЕКу, але поточні ремонти не виправили ситуацію. Руденко вимагав надати йому нове житло.

### ***Контрольні питання***

1. До яких органів повинен звернутися громадянин Руденко?
2. Чи має право громадянин у цій ситуації вимагати нове житло?
3. В якому порядку житловий фонд переводиться до категорії нежитлового?

**Задача № 6.** Громадянка Литвин 10 років проживала в приміщенні, розташованому на території загальноосвітньої школи. Після звільнення з посади прибиральниці директор школи запропонував їй виселитися. Громадянка Литвин, не погоджуючись на виселення, звернулася до місцевої райдержадміністрації з проханням приватизувати займану нею площу. Директор школи пояснив, що приміщення, в якому мешкала Литвин, належить до надвірних будівель, в яких розміщено шкільні майстерні, і до житлового фонду не належить, а передано воно було для тимчасового перебування.

### ***Контрольні питання***

1. До якого фонду належить зазначене приміщення?
2. Чи має житлові права Литвин на зазначену житлову площу?
3. Визначіть структуру житлового та нежитлового фондів.

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ ПРАВ НА ЖИТЛО В ДЕРЖАВНОМУ ЖИТЛОВОМУ ФОНДІ**

1. Загальна характеристика законодавства про реалізацію прав громадян на житло державного житлового фонду.
2. Право на одержання житлового приміщення у будинках державного житлового фонду.
3. Правова характеристика ордера на квартиру.

### **Методичні рекомендації**

1. Для загальної характеристики законодавства про реалізацію прав громадян на житло державного житлового фонду насамперед слід звернутися до постанови Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. “Про затвердження правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм житлових приміщень в Українській РСР”. Цей основний нормативний акт, прийнятий на розвиток Житлового кодексу, регулює облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов (квартирний облік), і надання їм у безстрокове користування приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду, призначених для постійного проживання.

Особливості забезпечення житлом громадян у будинках житлово-будівельних кооперативів регулюються ст. 134 Житлового кодексу Української РСР, Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу (затвердженого Постановою Ради Міністрів УРСР № 186 від 10 квітня 1985 р.) та Правилами обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу (затвержені постановою Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради № 228 від 5 червня 1985 р.). Доцільно визначити співвідношення Житлового кодексу з іншими нормативними актами.

Порядок забезпечення житловою площею військовослужбовців регулюється Житловим кодексом з урахуванням особливостей, вста-

новлених Законом України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” та рядом підзаконних нормативних документів, зокрема: Тимчасовим положенням про порядок забезпечення житловою площею в Прикордонних військах України; Порядком забезпечення житловою площею в Збройних силах України; Порядком забезпечення житловими приміщеннями військовослужбовців і службовців Цивільної оборони України; наказом Національної гвардії № 315 від 12 листопада 1997 р. “Про затвердження Положення про порядок забезпечення житловою площею в Національній гвардії України” тощо.

2. На початку розгляду другого питання слід зазначити, що право на одержання житлового приміщення у безстрокове користування мають лише громадяни, які потребують поліпшення житлових умов. Далі необхідно визначити, що квартирний облік здійснюється і за місцем проживання, і за місцем роботи.

При цьому потрібно зазначити, що на квартирний облік беруться громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, визначити умови, необхідні для взяття на квартирний облік, зміст, форму заяви та інших документів тощо. При розгляді порядку обліку громадян слід приділити увагу моменту прийняття на квартирний облік, оскільки черговість на отримання житлової площі визначається за часом взяття на облік. Для розгляду всього комплексу питань потрібно розглянути також правові підстави зняття громадян з квартирної обліку.

Під час обговорення можна звернути увагу на умови надання житлових приміщень громадянам за місцем проживання і вказати на певні неузгодженості, оскільки інститут прописки скасовано, а в житловому праві залишається положення, за яким житло надається громадянам, котрі постійно мешкають у цьому населеному пункті.

Особливу увагу варто приділити пільговим умовам надання житлового приміщення визначеним категоріям громадян, які мають право на отримання житла в порядку загальної черги, в порядку першого чергового надання житлових приміщень та поза чергою.

Окремо необхідно зупинитися на вимогах, що ставляться до житлових приміщень державного житлового фонду.

Важливе практичне значення має питання надання житлових приміщень у квартирі, де проживає двоє або більше наймачів. Необхідно пояснити право наймача на приєднання звільненої іншим наймачем житлової площі, що регулюється ст. 54 Житлового кодексу.



Надання житлового приміщення можливе за умови забезпечення (оскільки таке приміщення надається громадянину на всіх членів сім'ї, котрі перебувають разом з ним на квартирному обліку) 13,65 кв. метрами житлової площі однієї особи, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян житловою площею в цьому населеному пункті.

Водночас слід розглянути випадки, коли житлове приміщення може бути надане з перевищенням зазначеного максимального розміру. До того ж слід врахувати, що останнім часом застосовується норма загальної житлової площі виходячи з розміру 21 кв. м.

3. На завершення слід зупинитися на правовій природі ордеру як єдиної правової підстави на вселення громадянина з його сім'єю у житлове приміщення державного житлового фонду. Необхідно визначити орган, що видає ордер, термін його дії, порядок визнання його недійсним. Варто запропонувати розглянути інші можливі підстави для отримання квартири.

## **Завдання до теми 4**

**Задача № 1.** Громадянин Гончаров із сім'єю з чотирьох осіб перебував на обліку для поліпшення житлових умов під першим номером, а родина Подолянца з п'яти осіб також перебувала на обліку, але під третім номером. При розподілі житлової площі ордер на трикімнатну квартиру було видано Подолянцю як такому, що більше потребує поліпшення житлових умов.

Гончаров подав позов про визнання виданого Подолянцю ордеру недійсним і виселення, вважаючи, що видано його з порушенням ст. 43 Житлового Кодексу України про черговість надання громадянам квартир.

Заперечуючи проти позову, Подолянець зазначав, що він із сім'єю зовсім не має житла, мешкає у непристосованому приміщенні, тому діти часто хворіють, а Гончаров проживає в однокімнатній квартирі, тому з урахуванням цих обставин квартиру надано йому обґрунтовано.

### ***Контрольні питання***

1. Який порядок забезпечення громадян житлом державного житлового фонду?
2. Чи зміниться ситуація, коли з'ясується, що Подолянець є учасником бойових дій?
3. Яке рішення повинен ухвалити суд?

**Задача № 2.** Громадянин Рогульський працював в Адміністрації Президента України, де був прийнятий на квартирний облік 12 вересня 1992 р. на загальних підставах. 1995 р. він перейшов на роботу до Київської міської адміністрації, що підпорядковується Адміністрації Президента України, де у вересні 1995 р. отримав на себе і дружину кімнату житловою площею 14 кв. м у загальній квартирі. У травні 1997 р. Рогульський переводом повернувся на роботу до Адміністрації Президента України. В червні 1997 р. він подав заяву про надання йому ізольованої площі, посилаючись на те, що його сім'я збільшилася у зв'язку з народженням близнюків.

Крім того, він порушував питання про надання йому квартири позачергово на тій підставі, що він належить до II категорії осіб, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

***Контрольні питання***

1. З якого часу Рогульський вважається прийнятим на квартирний облік?
2. Чи має він право отримати квартиру позачергово?
3. Яким вимогам має відповідати квартира, яку він отримує?
4. Назвіть випадки збереження черговості при переведенні на іншу роботу.

**Задача № 3.** Комбінат дитячого харчування подав 1998 р. позов до громадянина Рогози про визнання недійсним договору найму житлового приміщення і виселення, зазначаючи, що житлово-комунальний відділ комбінату без рішення керівництва та профспілкового комітету 1993 р. уклав договір найму на двокімнатну квартиру з відповідачем.

Заперечуючи проти позову, Рогоза посилався на те, що договір найму з ним укладено відповідно до вимог чинного законодавства. Він сумлінно протягом п'яти років виконував обов'язки за договором, сплачував квартирну плату, зробив ремонт.

***Контрольні питання***

1. Який порядок надання житла у відомчому житловому фонді?
2. Чи дотримано вимог чинного законодавства при наданні житла гр. Рогозі?
3. Чи обов'язкова згода профспілкового комітету для отримання житла?
4. Які рішення повинен винести суд?

**Задача № 4.** Громадянка Романюк за місцем роботи перебувала на черзі як інвалід I групи для отримання житлової площі з 1989 р. У червні 2000 р. її з квартирного обліку було знято у зв'язку з виїздом її сина на інше постійне місце проживання. Вона залишилася в однокімнатній квартирі одна і за нормами житлової площі житлом забезпечена.

Вважаючи, що за станом здоров'я вона має право на додаткову житлову площу і з урахуванням того, що з обліку її зняли безпідставно, Романюк оскаржила судові рішення.

***Контрольні питання***

1. Чи має право на поліпшення житлових умов Романюк?
2. В якому порядку має вирішуватись її спір?
3. Яке рішення необхідно ухвалити?

**Задача № 5.** Громадянин Максимов із сім'єю проживав у квартирі в Києві. У зв'язку з переїздом до Білої Церкви і одержанням там квартири здав займану в Києві квартиру житловим органам.

Через деякий час син Максимова, який навчався в аспірантурі в Одесі, подав позов до суду про визнання виданого батькові ордера і його вселення в квартиру в Києві недійсним, посилаючись на те, що своєї згоди на переїзд до Білої Церкви він не давав, а до ордера на житлову площу був вписаний батьком без його відома.

***Контрольні питання***

1. Які особи можуть бути вписані до ордера на отримання квартири?
2. Чи підлягають задоволенню вимоги сина? Чи зміниться ситуація, якщо квартира була приватизована на ім'я батька?
3. Чи може виданий ордер у цьому випадку бути визнаний недійсним?
4. У разі якщо суд визнає позовні вимоги обґрунтованими, яку оселю і ким буде надано?

**Задача № 6.** Виробниче об'єднання “Турбодув”, вважаючи надання сім'ї громадянина Позднякова квартири на підставі розпорядження директора шахти і керівництва об'єднання незаконним, подало позов про виселення. Заперечуючи проти позову, Поздняков посилався на те, що будь-яких не відповідних дійсності відомостей про потребу в поліпшенні житлових умов він не подавав, квартира надана йому як кадровому працівнику, а попереднє житло лишилося сім'ї дочки, яка заперечує проти вселення і подала позов про визнан-

ня його з дружиною такими, що втратили право на житлову площу у зв'язку з непроживанням на ній більше року.

#### ***Контрольні питання***

1. Які громадяни, що потребують поліпшення житлових умов, беруться на облік?
2. На якій правовій підставі здійснюється вселення у відомчий житловий фонд?
3. Як вирішити спір?

**Задача № 7.** Перебуваючи на обліку для поліпшення житлових умов, громадянин Ворохта до однокімнатної квартири прописав матір, яка мешкала у власному будинку в селі, але була вписана сином до ордера на одержання квартири. Протягом шести місяців мати на нову житлову площу не прописалася.

Заперечуючи проти визнання одержаного ордера недійсним і виселення, Ворохта зазначав, що надана йому квартира навіть без урахування проживання матері за своєю площею перебуває в межах встановленої ст. 47 Житлового кодексу України норми житлової площі (по 12,1 кв. м на кожного члена сім'ї).

#### ***Контрольні питання***

1. Чи зобов'язані всі члени сім'ї, вписані до ордера, прописатися на новому місці проживання і протягом якого часу?
2. Які правові наслідки настають, якщо не всі члени сім'ї пропишуться за новою адресою?
3. Яке рішення може ухвалити суд?

**Задача № 8.** Громадянинові Петренку, обраному головою районної ради на підставі ст. 46 Житлового кодексу України, поза чергою надане житлове приміщення на сім'ю з чотирьох осіб, яке він невдовзі приватизував.

Після укладення шлюбу його сином та народження двох дітей розмір площі, що припадає на кожного члена сім'ї, став таким, що виникла потреба у поліпшенні житлових умов.

Після обрання на таку ж посаду в іншому районі Петренко звернувся до державної адміністрації району із заявою про забезпечення його квартирою поза чергою, як це передбачено ст. 46 Житлового кодексу України.

Заяву Петренка задоволено не було, оскільки пільгами, передбаченими ст. 46 Житлового кодексу України, він уже скористався при

обранні на посаду першого разу, а подальше поліпшення житлових умов може бути здійснене в загальному порядку.

***Контрольні питання***

1. Хто має право на позачергове отримання квартири?
2. Яким вимогам має відповідати житло, що надається? Чи зміняться вимоги до житла приватного житлового фонду?
3. Чи правильною є відмова в поліпшенні житлових умов?

**Задача № 9.** Громадянин Довженко подав позов до державної адміністрації району міста та до громадянина Стирти про визнання ордера недійсним та виселення його сім'ї з квартири.

Позивач зазначав, що 1 вересня 1998 р. на підставі рішення державної адміністрації від 3 липня 1998 р. він одержав ордер на квартиру, і в березні 1999 р. по закінченні опоряджувальних робіт у квартирі його сім'я збиралася туди вселитися.

10 жовтня 1998 р. рішенням цієї ж державної адміністрації на цю квартиру було видано ордер Стирти, який позивач просив визнати недійсним.

Відмовляючи в позові Довженкові, суд послався на те, що наймодавець вправі до заселення квартири скасувати або змінити своє рішення, що Довженко не мешкав у спірній квартирі і не уклав з житловим органом договору найму, не реалізувавши тим самим право на вселення.

Оскаржуючи рішення, Довженко посилався на те, що після одержання ордера він з дружиною не вселявся, оскільки в будинку не працював ліфт та не було гарячого водопостачання.

***Контрольні питання***

1. Які права надає ордер на квартиру?
2. Чи правильно вирішено спір судом?
3. Які юридичні дії мають здійснити члени сім'ї наймача при вселенні?

**Задача № 10.** Громадянка Рудик та члени її родини подали позов до Київського заводу “Укрточмаш”, виконкому Шевченківської ради м. Києва та до громадянина Чурикова про визнання недійсним ордера, виданого останньому, і надання йому житлового приміщення, що звільнилося.

Позивачка зазначала, що її сім'я з п'яти осіб у загальній квартирі займає дві кімнати площею 31,9 кв. м. У цій же квартирі звільнилися

кімнати площею 27,6 кв. м. Усі ці кімнати раніше склали одну чотирикімнатну квартиру. Всупереч будівельним правилам і санітарним нормам її було переобладнано на дві ізольовані квартири. Оскільки завод “Укрточмаш”, на балансі якого перебуває будинок, відмовив у придбанні звільнених кімнат, виконком Шевченківської районної ради за рішенням адміністрації та профкому заводу видав ордер на їх заселення сім’ї Чурикова.

#### ***Контрольні питання***

1. Який порядок надання житлового приміщення, в якому мешкають двоє або більше наймачів, що звільнилося?
2. Які правові наслідки настають у разі самовільного переобладнання чи перепланування житлового приміщення?
3. Яке рішення повинен ухвалити суд?

**Задача № 11.** Леонідов подав позов до АТ “Козак” про визнання права на житлове приміщення і вселення.

Позивач зазначив, що їхня сім’я з чотирьох осіб (він, батьки і молодший брат) проживала у двокімнатній квартирі, що належить відповідачеві. Батьки шлюб розірвали, і матері 1996 р. було надано двокімнатну квартиру, до якої вона вселилася з молодшим сином. Оскільки двокімнатної квартири на двох осіб не надавали, мати зраховувала до членів своєї сім’ї і його, позивача — на той час неповнолітнього (народився 1982 р.). Незважаючи на те, що його було вписано до ордеру на нову квартиру, він залишився проживати з батьком, а в грудні 2000 р. був призваний звідти на строкову військову службу. Того ж місяця його батько помер.

Посилаючись на те, що відповідач не визнав за ним права на житлову площу у спірній квартирі і перешкоджає його вселенню, позивач просив суд задовольнити позов.

#### ***Контрольні питання***

1. Які правові підстави вселення в квартиру?
2. З якого моменту і яким чином здійснюється право на отримання нової квартири?
3. Яке рішення повинен ухвалити суд?

**Задача № 12.** Громадянин Паливода, що працював старшим майстром на АТ “Київміськбуд”, за домовленістю з адміністрацією підприємства переїхав із сім’єю з двох осіб до трикімнатної квартири у новозбудованому будинку. На переселення він отримав письмовий

дозвіл заступника директора з підписом голови профспілкового комітету.

***Контрольні питання***

1. Чи припускається укладення договору найму на підставі такого документа?
2. Які юридичні факти необхідні для виникнення права на житло?
3. Якими нормами регулюються зазначені правовідносини?

# ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ГРОМАДЯНАМИ ЖИТЛОМ ДЕРЖАВНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

1. Договірно-правове регулювання забезпечення житлом у державному житловому фонді.
2. Договір піднайму житлового приміщення.
3. Збереження права на житлове приміщення за громадянами у разі їхньої тимчасової відсутності.
4. Бронювання житлових приміщень.
5. Обмін житловими приміщеннями у державному і колективному житлових фондах.
6. Квартирна плата.

## Методичні рекомендації

1. При розгляді питання договірно-правового регулювання забезпечення житлом у державному житловому фонді необхідно зазначити, яким чином громадяни отримують квартири у безстрокове користування. Хоча житлові правовідносини є одним з видів цивільних майнових правовідносин, але виникають з приводу користування наданим громадянину житловим приміщенням державного житлового фонду. Тож слід визначити істотні умови договору найму та навести його правову характеристику відповідно до Типового договору найму житла у будинках державного та комунального житлового фонду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 939 від 22 червня 1998 р.

Оскільки сторонами договору найму є наймодавець, наймач і члени його сім'ї, то права й обов'язки сторін мають розподілятися. Тому варто окремо зупинитися на визначенні прав та обов'язків сторін за договором найму відповідно до Цивільного та Житлового кодексів України.

Ст. 63 Житлового кодексу України визначає предмет договору житлового найму, тому в порядку дискусії слід звернутися до визна-



чення понять і аналізу термінів “квартира”, “житлове приміщення”, “житловий будинок”, “житлова кімната”. Можна назвати об’єкти, що не можуть бути самостійним договором найму. Оскільки договір найму житлового приміщення може бути змінений, слід зупинитися на особливих умовах і правових підставах таких змін.

Окремо необхідно розглянути питання правового становища тимчасових мешканців, визначити порядок та умови їх вселення, строки проживання, порядок їх виселення, випадки, коли тимчасове проживання громадян не припускається.

2. Оскільки наймач житлового приміщення вправі за згодою членів сім’ї, які мешкають разом з ним, і за згодою наймодавця здавати в піднайм житлове приміщення, то своє право здавати у піднайм таке приміщення наймачі реалізують шляхом укладання договору піднайму. Тому варто дати правову характеристику та визначити сторони договору піднайму, його істотні умови, предмет, термін дії, інші звичайні умови договору. В порядку дискусії можна порушити питання про розмір плати за користування житловими приміщеннями за договором піднайму, що встановлюється угодою сторін, але за житловим законодавством не може перевищувати розмір квартирної плати, що сплачується наймачем за надане приміщення (частину приміщення), і відповідної частки його витрат з оплати комунальних послуг.

До того ж слід пояснити, що законодавством передбачено дві умови, за якими прямо заборонено здавати житлові приміщення державному житловому фонду у піднайм: 1) якщо в результаті вселення піднаймача розмір житлової площі, що припадатиме на кожну особу, яка мешкає у цьому приміщенні, буде меншим від встановленого для надання житлових приміщень; 2) якщо в квартиру, в якій мешкають двоє або більше наймачів, вселяється як піднаймач особа, котра страждає на тяжку форму хронічного захворювання, у зв’язку з чим не може проживати в такій квартирі.

Для договору піднайму житлового приміщення характерні особливі підстави до припинення і розірвання його, і це питання необхідно розглядати за правовими чинниками: недодержання встановленого порядку здачі житлового приміщення в піднайм; спливання терміну договору піднайму; випадки дострокового розірвання договору та випадки, якщо договір піднайму укладено без зазначення терміну. При цьому слід зазначити, що піднаймач квартири вправі за згодою членів своєї сім’ї у будь-який час розірвати договір піднайму.

3. Порядок збереження житла за тимчасово відсутніми членами сім'ї наймача викладено у ст. 71, а їхні права і обов'язки — у ст. 78 Житлового кодексу, які визначають випадки збереження житлового приміщення за тимчасово відсутніми громадянами. За загальним правилом, при тимчасовій відсутності наймача або членів його сім'ї житлове приміщення зберігається за ними протягом шести місяців. Але цей термін може бути продовжено. Це питання слід розглядати з урахуванням положень Постанови Пленуму Верховного Суду України № 2 від 12 квітня 1985 р. “Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України”, яка визначає, що в разі вибуття наймача та членів його сім'ї на постійне проживання до іншого населеного пункту або в інше житлове приміщення в тому ж населеному пункті договір найму житлового приміщення вважається розірваним з дня вибуття.

Потрібно розглянути випадки, коли житлове приміщення зберігається за тимчасово відсутнім наймачем або членами його сім'ї понад шість місяців.

Слід зазначити, що однією з гарантій дотримання прав громадян на житло є те, що наймач і члени його сім'ї не визнаються такими, що втратили право на житлову площу, на підставі ст.71 Житлового кодексу, якщо про це не винесено судове рішення.

5. Бронювання житлового приміщення слід розглядати відповідно до ст. 73–78 Житлового кодексу та “Правил бронювання житлових приміщень”, затверджених постановою Ради Міністрів Української РСР № 342 від 9 вересня 1985 р., розпорядження Кабінету Міністрів України № 44-р. від 24 січня 1997 р. “Про бронювання та придбання житлових приміщень для осіб, які мають право на громадянство при поверненні в Україну”.

Варто пояснити правові підстави тимчасової охорони прав громадян у випадку їхньої тимчасової відсутності, і випадки коли житло не підлягає тимчасовій охороні. Далі слід розглянути коло прав та обов'язків осіб, які бронюють житлове приміщення, що охоплюють умови, необхідні для бронювання, строки забезпечення охорони прав та їх підстави.

6. Розгляд питання щодо обміну житла у будинках державного і громадського житлових фондів і фонду житлово-будівельних кооперативів варто провадити, спираючись на ст. 79–89 Житлового кодексу та затвержені Постановою Ради Міністрів УРСР № 31 від 31 січня

1986 р. “Правила обміну житлових приміщень в Українській РСР”, що нині діють.

Тому доцільно провести порівняльний аналіз договорів заміни та обміну житла, виявити їхні спільні та характерні риси. При цьому зупинитися на предметі договору, сторонах, порядку оформлення обміну житлових приміщень, правових підставах і порядку проведення примусового обміну житла.

Оскільки згода про обмін помешкання набирає чинності з моменту одержання ордерів і є єдиною підставою для вселення до житлового приміщення, що обмінюється, то варто знову звернутися до особливостей документа, що надає право на обмін житла. Згода, яка лежить в основі обміну, за юридичною природою є різновидом цивільної угоди, що набуває юридичної сили тільки після отримання ордерів, тому до неї застосовуються всі правила цивільного законодавства про умови дійсності угод і визнання їх недійсними (ст. 41–61 Цивільного кодексу) та випадків, коли обмін житла вважається таким, що не відбувся. Варто навести випадки обміну житлових приміщень, проведеного з порушенням вимог чинного законодавства України, за якими він вважається недійсним.

7. При розгляді питання розміру плати за житло необхідно вказати, що, за загальним правилом, він узгоджується між сторонами, а для державного житлового фонду визначається нормативними актами. При визначенні квартирної плати враховуються площа приміщень, що здаються, фактичні витрати власника житла на обслуговування та ремонт будинку, сума відшкодування власникові вартості житла та інші витрати. При цьому орендодавці (власники квартир) зобов'язані подавати податковій інспекції декларацію про доходи від житла, переданого в оренду. Власники квартир багатоквартирних будинків зобов'язані вносити на відповідний рахунок власника будинку плату за обслуговування і ремонт будинку.

Наймачі квартир (кімнат) державного житлового фонду вносять плату за найм житла, розмір якої встановлюється Кабінетом Міністрів України. Але відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України № 11-92 від 15 грудня 1992 р. “Про зміну порядку оплати за користування житловим приміщенням” дію ст. 66 Житлового кодексу України, яка передбачала плату за користування житлом, зупинено. Водночас плата за комунальні послуги відповідно до ст. 68 Житлового кодексу має вноситись щомісячно.

Необхідно визначити правові наслідки прострочення внесення вказаної плати з урахуванням положень Закону України від 13 листопада 1996 р. “Про тимчасову заборону стягнення з громадян України пені за несвоєчасне внесення плати за житлово-комунальні послуги”.

Варто зупинитись на розмірі платні за користування помешканням у будинках різних житлових фондів і пільгах окремим категоріям громадян щодо оплати житла та комунальних послуг і зокрема на субсидуванні державою громадянам оплати житла.

Субсидії надаються для відшкодування сім'ям витрат на оплату житла і комунальних послуг в Україні, які діють паралельно з іншими пільгами і не скасовують їх. Порядок надання субсидій регулюється Постановою Кабінету Міністрів України № 848 від 21 жовтня 1995 р. “Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива” (в редакції постанови Кабінету Міністрів України № 1050 від 22 вересня 1997 р.).

## **Завдання до теми 5**

**Задача № 1.** Громадянка Козак подала до суду позов про визнання права на кімнату у квартирі, наймачем якої є її свекруха, і вселення. Позовні вимоги Козак обґрунтувала тим, що вселилася у спірну квартиру в зв'язку з укладенням шлюбу з сином відповідачки. Після розірвання шлюбу їй стали перешкоджати користуватися житловою площею, тому вона просила задовольнити позовні вимоги.

Заперечуючи проти позову, свекруха посилалася на те, що згоди на постійне проживання невістки у квартирі вона не давала, у квартирі остання не була прописана і тому права на проживання в ній не набула.

### ***Контрольні питання***

1. Чи має право громадянка Козак на вселення у спірне житло?
2. Чи зміниться ситуація у випадку, якщо Козак матиме прописку в іншому будинку?
3. Як розв'язати спір?
4. Варіант: після вселення за рішенням суду в спірну оселю Козак одружилася і в неї народилася дитина. Чи має вона право вимагати вселення свого нового чоловіка?

**Задача № 2.** Громадянин Дацюк подав 2000 р. позов до суду про приєднання однієї кімнати у комунальній квартирі і надання йому звільненої в трикімнатній квартирі кімнати площею 12 кв. м, оскільки він зі своєю сім'єю в цій квартирі займає дві кімнати і потребує поліпшення житлових умов.

Відмовляючи в наданні зазначеної кімнати, місцева адміністрація послалася на те, що позивач унаслідок обміну житлової площі 1997 р. погіршив свої житлові умови і тому правила ст. 54 Житлового кодексу України на нього не поширюються.

***Контрольні питання***

1. Який порядок надання житлового приміщення, що звільнилося?
2. Чи зміниться ситуація, якщо квартира була побудована для однієї сім'ї, але самовільно перепланована?
3. Як розв'язати спір?

**Задача № 3.** У зв'язку з розірванням шлюбу громадянин Кирилець звернувся до житлових органів із заявою про зміну умов договору найму житла, яке займав із колишньою дружиною і дочкою. Він зазначив, що спірна квартира площею 27 кв. м має ізольовані кімнати, одну з яких площею 7 кв. м він просить виділити йому.

Відмовляючи у задоволенні заяви, державна адміністрація району послалася на те, що за розміром кімната не відповідає частині житлової площі, що припадає на нього у квартирі, тож з урахуванням незначного розміру підсобних приміщень рішення щодо зміни умов договору найму приймати недоцільно.

***Контрольні питання***

1. Чи правильною є відмова в задоволенні заяви Кирильця?
2. Чи впливає розмір кімнати на рішення і в яких випадках?
3. Як діяти в подібній ситуації?

**Задача № 4.** У травні 2000 р. громадянка Лугова звернулася до суду з позовом до громадянина Новикова з сім'єю про визнання їх такими, що втратили право користування житловою площею, і визнання недійсним свідоцтва про право власності. Позивачка зазначала, що спірну квартиру отримав її чоловік. Вона вселилася туди в березні 1994 р., коли між нею та її чоловіком було зареєстровано шлюб.

У квітні 1995 р. у них з чоловіком народилася дочка, і оскільки спірна квартира була волога та невпорядкована, вони переїхали тимчасово до її батьків. У квартирі залишилася мати наймача, з її згоди

туди вселилися сестра, її чоловік та їхня дитина. Усі вони були прописані у спірній квартирі.

Коли 1 лютого 2000 р. її чоловік помер, відповідачі, скориставшись пропискою, переоформили особовий рахунок на Новикову з сім'єю і приватизували квартиру.

Позивачка зазначала, що вона вселялася в квартиру як член сім'ї наймача і набула рівного з ним права користування житловою площею.

Відповідачі в зустрічній позовній заяві зазначали, що Лугова вселилась у квартиру не в установленому порядку і не набула права на проживання.

#### ***Контрольні питання***

1. Який порядок вселення в квартиру?
2. Чи було порушено право наймача на вселення інших осіб у займане ним приміщення?
3. Чи порушені права на проживання Лугової, якщо вона ще з 1990 р. була прописана в іншій квартирі?

**Задача № 5.** Павлишин звернувся до суду з позовом до Олександренко щодо визнання права користування житлом і вселення у квартиру. Позивач посилався на те, що, перебуваючи з 1987 р. з Олександренко у фактичних шлюбних відносинах, проживав у квартирі як член сім'ї. 3 грудня 1993 р. у зв'язку з погіршенням стосунків відповідачка почала чинити перешкоди в користуванні квартирою, тому позивач просив задовольнити позов.

#### ***Контрольні питання***

1. Який порядок вселення членів сім'ї наймача, піднаймача?
2. Чи є прописка правоустановчим юридичним фактом?
3. Чи зміниться рішення суду у випадку, коли Павлишин прописаний у приватному будинку своєї матері?

**Задача № 6.** Громадянка Алієва подала позов до своєї дочки Вернидуб про примусовий обмін квартири.

Позивачка зазначала, що 1988 р. з дочкою та її дочкою (онукою) вселилась у порядку обміну в двокімнатну квартиру житловою площею 29,62 кв. м з метою об'єднання в одну сім'ю. Після цього відповідачка з дочкою почали створювати неможливі умови для сумісного проживання, ображали її, били. Обміняти квартиру відповідачка відмовляється. За запропонованим варіантом примусового обміну

вона має переселитися в кімнату площею 28 кв. м у комунальній квартирі, а відповідачка з дочкою — в однокімнатну ізольовану квартиру житловою площею 19,5 кв. м.

#### ***Контрольні питання***

1. Чи має право Алієва вимагати примусового обміну квартири?
2. За яких умов обмін житлових приміщень не припускається?
3. Яке рішення повинен ухвалити суд?

**Задача № 7.** У березні 1998 р. громадяни Васильєва і Сотник звернулися з позовом до громадянки Сергєєвої та членів її сім'ї про визнання недійсним обміну житлових приміщень. Позивачі зазначали, що мешкали разом у чотирикімнатній квартирі в Луганську. У жовтні 1996 р. з дозволу міськвиконкому вони здійснили обмін цього житла на дві однокімнатні квартири, в яких мешкали відповідачі. Отримавши обмінні ордери, Васильєва вселилася у кв. № 14 кварталу Південний, а Сотник — у кв. № 168 по вул. Смоленській, 3. Після вселення позивачі виявили приховані недоліки, які не були помітні під час огляду перед обміном, зокрема щілини на стиках, у зв'язку з чим квартира Сотника волога. Крім того, відповідачі не виконали своїх зобов'язань, пов'язаних з ремонтом приміщень. Посилаючись на те, що вони уклали зазначену угоду внаслідок помилки, позивачі просили суд визнати угоду недійсною та повернути сторони до попереднього стану.

#### ***Контрольні питання***

1. Які правовідносини виникають при обміні житла і якими нормативними документами вони регулюються?
2. За яких умов припускається обмін квартири?
3. Чи буде визнано ордер на обмін житла за наведених обставин недійсним?
4. Чим відрізняються договори обміну та міни житла?

**Задача № 8.** Громадяни Чирська і Чирський звернулися до виконкому Боярської міської ради про зміну договору найму житлового приміщення. Позивачі зазначали, що вони сім'єю з чотирьох осіб мешкають у двокімнатній квартирі житловою площею 28,5 кв. м з ізольованими кімнатами. Після розірвання шлюбу Чирська із сином стала проживати у кімнаті площею 11,9 кв. м, а Чирський з дочкою — у кімнаті площею 16,6 кв. м. Обоє звернулися до виконкому міської ради з проханням змінити умови договору найму і укласти з кожним з них окремий договір на фактично займані приміщення.

### ***Контрольні питання***

1. Чи має право колишнє подружжя вимагати надання житлового приміщення у межах належної їм частки житлової площі?
2. Чи вважається така зміна договору найму житла штучним погіршенням житлових умов?
3. Чи зміниться рішення у випадку якщо будинок — приватна власність подружжя?
4. Як розв'язати спір?

**Задача № 9.** Громадянин Прищепя звернувся до суду з позовом до громадянки Філімонової, її матері та неповнолітньої дочки, ЖЕО Кіровського району м. Донецька про зміну умов договору найму житлового приміщення. У позові було вказано, що 1990 р. на сім'ю з чотирьох осіб, у тому числі й позивача, була надана трикімнатна з ізольованими кімнатами квартира. Посилаючись на те, що між ним і Філімоновою, її матір'ю та неповнолітньою дочкою в червні 1995 р. склалися неприязні стосунки, які перешкоджають нормальному користуванню житлом, позивач просив виділити йому ізольовану кімнату площею 11,5 кв. м, а відповідачам — інші дві.

Посилаючись на те, що в лютому 1999 р. Прищепя добровільно залишив спірну квартиру і не проживає в ній понад шість місяців без поважних причин, вони просили про задоволення їхніх вимог на підставі ст.71 Житлового кодексу.

### ***Питання***

1. Чи має Прищепя право на зміну умов договору найму?
2. Упродовж якого часу за тимчасово відсутніми громадянами зберігається право на житло?
3. Яким вимогам має відповідати квартира, що виділяється?
4. Яке рішення повинен ухвалити суд?

**Задача № 10.** Громадянка Найдьонова подала позов до громадянки Ломакіної про зміну договору найму житлового приміщення — трикімнатної квартири площею 38,7 кв. м, де проживала з дитиною та відповідачкою. Посилаючись на те, що при користуванні квартирою виникають конфлікти, просила поділити приміщення, виділивши їй з дитиною дві кімнати, кожна по 10,9 кв. м, а матері — кімнату площею 16,9 кв. м.



### ***Контрольні питання***

1. Які правові підстави передбачені для зміни договору найму квартири державного житлового фонду?
2. У яких випадках зміна договору найму не припускається?
3. Чи підлягають задоволенню вимоги Найдьонової?
4. Яким чином змінилася б ситуація, якщо будинок належить приватному житловому фонду?

**Задача № 11.** Громадянин Андреев подав позов до громадянина Поліщука про зміну договору найму квартири.

Позивач зазначав, що він з колишньою дружиною Поліщука і двома дітьми — неповнолітньою дочкою та дорослим сином — живуть у трикімнатній квартирі (кімнати площею 19,68, 11,0 і 10,0 кв. м). Після припинення подружнього життя спільне проживання стало неможливим. Тому він просив виділити в його особисте користування кімнату площею 10,0 кв. м із залишенням кухні, комірки, ванної з туалетом у спільному користуванні та укладенням окремого договору найму житлового приміщення.

### ***Контрольні питання***

1. Чи можливо за даної ситуації укласти два договори найму?
2. При укладенні окремих договорів найму які житлові приміщення можуть бути закріплені на праві особистого і спільного користування?
3. Чи має Андреев право на приватизацію окремої кімнати?
4. Яке рішення повинен ухвалити суд?

**Задача № 12.** Громадянка Самарчук подала позов до Хмельницького міськвиконкому про визнання права на квартиру. Позивачка зазначала, що в липні 1997 р. уклала шлюб з громадянином Гаврилюком, який був наймачем двокімнатної квартири в Хмельницькому. Після цього вона вселилась до нього в квартиру, проживали однією сім'єю, вели спільне господарство до дня його смерті в січні 2000 р. Посилаючись на те, що відповідач не визнає її права на зазначену квартиру, позивачка просила задовольнити позов.

Хмельницьке міське управління житлово-комунального господарства подало зустрічний позов до Самарчук про виселення, посилаючись на те, що остання в спірній квартирі не прописана і не проживала, була наймачем іншої квартири. Оскільки Самарчук само-

стійшого права на спірне помешкання не набула, вона після смерті наймача підлягає виселенню.

***Контрольні питання***

1. Які особи є членами сім'ї наймача?
2. Яка різниця між пропискою і місцем проживання?
3. Яке правове значення має реєстрація шлюбу для визначення житлових прав громадян?
4. Яке рішення повинен ухвалити суд?

**Задача № 13.** В липні 1994 р. громадянка Світланова звернулася до суду з позовом до громадянина Горобця про примусовий обмін трикімнатної квартири. Позивачка зазначала, що після розірвання шлюбу з Горобцем спільне проживання з ним стало неможливим, і просила в порядку примусового обміну переселити відповідача в кімнату готельного типу площею 12,9 кв. м, тоді б вона з двома неповнолітніми дітьми перейшла у двокімнатну квартиру площею 28,2 кв. м, а наймачі цих житлових приміщень з'їхались би у спірну квартиру.

***Контрольні питання***

1. Що таке примусовий обмін житла і в яких випадках він припускається?
2. Які інтереси мешканців мають бути враховані при примусовому обміні?
3. Які обставини має встановити суд для оцінки варіантів обміну?
4. Яке рішення повинен ухвалити суд?

**Задача № 14.** У двокімнатну квартиру, що складається з ізольованих кімнат площею 20 та 10 кв. м, за ордером вселилися батько й син. У зв'язку з одруженням сина у цю квартиру з додержанням правил, передбачених ч. 1 ст. 65 Житлового кодексу, вселилася невістка наймача. Між цими трьома особами була домовленість, що молоде подружжя займатиме лише кімнату площею 20 кв. м.

***Контрольні питання***

1. Чи має рівні права на користування житловою площею невістка?
2. Що таке угода на право користування житлом і в якій формі вона укладається?
3. Як має вирішити справу суд у випадку, якщо батько заперечує проти вселення невістки?

## **ВИСЕЛЕННЯ З ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

1. Припинення прав наймачів на житлове приміщення у зв'язку з капітальним ремонтом будинку.
2. Підстави втрати громадянами права користування житлом.
3. Виселення без надання іншого помешкання.
4. Виселення з наданням іншого житла.

### **Методичні рекомендації**

1. Слід розглянути припинення прав наймачів на квартиру у зв'язку з капітальним ремонтом будинку з урахуванням положень, що визначають умови, за яких дозволяється переобладнання і перепланування житлових приміщень, правові наслідки відмови наймодавця, наймача чи членів його сім'ї у згоді на переобладнання чи перепланування, порядок вирішення спору відповідно до умов, визначених ст.100 Житлового кодексу.

Також слід розглянути правові наслідки у випадку самовільного переобладнання чи перепланування житлового чи підсобного приміщень.

Разом з цим варто розглянути випадки проведення ремонту без виселення наймача.

При розгляді вимог, що ставляться до житлових приміщень, необхідно розглянути умови надання і вимоги, що ставляться до маневрового фонду.

Окрім того, потрібно пояснити ряд питань щодо прав і законних інтересів наймачів після проведення капітального ремонту, детально проаналізувавши вимоги ст. 102 Житлового кодексу.

2. Підстави втрати громадянами права користування житловим приміщенням визначені у ст. 109–117 Житлового кодексу та рядом підзаконних нормативних документів. Крім цього, ст. 107 Житлового кодексу визначені права наймача житлового приміщення на ро-

зірвання договору найму, а ст. 108, 109 Житлового кодексу встановлюють гарантії дотримання прав громадян при розірванні договору найму на вимогу наймодавця.

Необхідно зупинитися на особливостях виселення з житлово-будівельного кооперативу, житла соціального призначення, а також на випадках, передбачених ст. 71 Житлового кодексу та порядку її застосування.

3. Оскільки виселення громадян без надання іншого житлового приміщення можливе також у випадках порушення правил співжиття, визнання ордера недійсним внаслідок самоправного зайняття житлового приміщення, варто кожній підставі приділити особливу увагу, враховуючи те, що при розгляді такої підстави, як порушення правил співжиття, слід скористатися положенням пункту 17 Постанови Пленуму Верховного Суду України № 2 від 12 квітня 1985 р. “Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України”, який визначає умови та порядок виселення. В деяких випадках осіб, які підлягають виселенню без надання іншого помешкання за неможливістю спільного проживання, може бути зобов’язано замість виселення здійснити обмін займаного приміщення на інше житло. У разі визнання в судовому порядку ордера на житлове приміщення недійсним внаслідок неправомірних дій осіб, які одержали ордер, вони підлягають виселенню без надання іншого помешкання. А у випадку неправомірних дій службових осіб їм надається житло, яке вони займали раніше.

Слід зазначити, що термін користування самовільно зайнятим житловим приміщенням не надає будь-яких прав на нього, але в окремих випадках житлові органи фактично вступають у договірні відносини з особою, що самовільно вселилась на житлову площу (відкривають їй особистий рахунок, приймають квартирну плату та плату за комунальні послуги тощо).

4. Виселення з наданням іншої квартири можливе за таких обставин: 1) будинок підлягає знесенню, загрожує обвалом, підлягає переобладнанню в нежитловий; 2) припинення трудових відносин.

Особливою підставою є припинення трудових відносин. Відповідно до ч. 1 ст. 114 Житлового кодексу з наданням іншого житла може бути виселено робітників і службовців (разом з особами, які проживають з ним), що припинили трудові відносини з підприємствами, установами, організаціями найважливіших галузей народного госпо-

дарства, які надали житлове приміщення у зв'язку із звільненням за власним бажанням без поважних причин, або за порушення трудової дисципліни, або за вчинення злочину.

## **Завдання до теми 6**

**Задача № 1.** Сім'ї громадянина Опенька на підставі рішення державної адміністрації м. Умані було видано ордер на квартиру у відомчому будинку. Як з'ясувалося пізніше, перед одержанням квартири подружжя Опеньків подарувало належний їм за правом власності будинок братові дружини Смолюю. Прокурор міста подав позов про визнання ордера недійсним і виселення.

### ***Контрольні питання***

1. В яких випадках ордер може бути визнаний недійсним і які правові наслідки настають?
1. Як вирішити спір?
2. У разі задоволення вимог — яким органом і яке помешкання може бути надане для виселення?

**Задача № 2.** Громадянка Грошева подала позов до колишнього чоловіка про виселення без надання іншого житлового приміщення на підставі ст. 116 Житлового кодексу України за систематичне порушення правил співпроживання, зазначаючи, що після розірвання шлюбу він систематично пиячить, вчиняє сварки і бешкетує, а вжиті заходи попередження з боку органів внутрішніх справ позитивних результатів не дали.

Заперечуючи проти позову, Грошев посилався на те, що колишня дружина, намагаючись вижити його з двокімнатної квартири, сама провокувала сварки, на розбір яких викликала працівників міліції, які обмежувалися бесідами. При цьому від нього ніхто не вимагав пояснень у письмовій формі і не попереджав про можливість виселення без надання помешкання. Позивачка, крім того, ухиляється від обміну займаного приміщення, хоч він пропонував кілька варіантів.

### ***Контрольні питання***

1. На яких підставах допускається виселення громадян із наданням або без надання іншого житла?
2. Чи поширюються ці правила на власників житла?
3. Як слід розв'язати спір?

**Задача № 3.** Житлово-експлуатаційна контора № 416 м. Києва 2000 р. подала позов до громадянки Колевої про виселення з квартири, посилаючись на те, що після смерті наймачки відповідачка залишилася в ній і відмовилася від добровільного виселення.

Заперечуючи проти позову, Колева стверджувала, що до своєї знайомої вселилася 10 років тому, перебувала на її утриманні як інвалід з дитинства, вони вели спільне господарство. У проханні прописати її до квартири 1999 р. було відмовлено через відсутність родинних стосунків. Вважаючи, що відповідно до ст. 64, 65 Житлового кодексу України вона набула самостійного права на житлову площу, Колева просила задовольнити її зустрічні вимоги і відмовити в позові про виселення.

***Контрольні питання***

1. В яких випадках допускається виселення громадян із займаного ними помешкання?
2. Які обставини слід з'ясувати для вирішення спору?
3. Як розв'язати спір? Обґрунтуйте свою відповідь.

**Задача № 4.** Громадянка Шевчук подала позов до колишнього чоловіка про визнання його таким, що втратив право на житло на підставі ст. 71 Житлового кодексу, вважаючи, що він без поважних причин майже рік не проживає у квартирі. Вона стверджувала, що відповідач перейшов на місце проживання до іншої жінки, з якою вступив у фактичний шлюб, і тому втратив право на житлову площу на підставі ст. 107 Житлового кодексу.

Відповідач, заперечуючи проти позову, посилався на те, що у квартирі він не проживає вимушено у зв'язку з перешкодами, що їх чинить позивачка, і з метою уникнення сварок і скандалів. Відповідач заперечував постійне проживання в іншої жінки, подавши до суду договір піднайму, згідно з яким він займає одну кімнату в цій квартирі.

***Контрольні питання***

1. На який строк зберігається право на житло у тимчасово відсутніх громадян? Чи є з цього правила винятки?
2. Чи зміниться рішення, якщо подружжя Шевчуків приватизувало займане житло?
3. Як правильно вирішити справу?

**Задача № 5.** У листопаді 1998 р. ЖЕК №2 м. Луцька подав позов до громадянина Кравця про виселення. Позивач посилався на те, що згідно з рішенням виконкому Луцької міської ради від 4 серпня 1998 р. громадянину Борисенку було видано ордер на заняття квартири, проте вселитися в неї той не може, оскільки там без законних підстав проживає сім'я Кравця. У зв'язку з цим ЖЕК просив задовольнити позов.

Заперечуючи проти цього позову, Кравець подав Луцькому міськвиконкому і Борисенку позов про визнання права на житло й визнання ордера недійсним.

Кравець зазначав, що спільним рішенням адміністрації і профкому ВО "Волинь-будматеріали" від 4 грудня 1990 р. він як працівник названого об'єднання був поставлений на облік для поліпшення житлових умов. Після призначення на посаду директора його взято за місцем роботи на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, з грудня 1990 р. під № 1. Після завершення будівництва відомчого будинку Кравець вселився у належне йому житло.

29 листопада 1997 р. Кравця було звільнено з роботи. Міськвиконком відмовив йому у видачі ордера з тих підстав, що він, проживаючи в Луцьку, не вправі був перебувати на квартирному обліку і що цю квартиру викупив міськвиконком. 10 жовтня 1998 р. ордер на право зайняття спірної квартири був виданий Борисенку. Посилаючись на те, що він проживає у спірній квартирі з 1997 р., Кравець просив суд задовольнити його позовні вимоги.

#### ***Контрольні питання***

1. Чи можливо, виходячи з цих умов, визнати за Кравцем права на спірну квартиру?
2. Чи правомірно було видано ордер?
3. Яке рішення повинен винести суд?
4. Чи зміниться рішення суду, якщо буде визнано, що сім'я Кравця володіє житловим будинком за правом власності?

**Задача № 6.** У лютому 1995 р. громадянка Поливода подала позов громадянці Снітко щодо виселення, посилаючись на те, що 1989 р. дозволила відповідачці лише тимчасово проживати у своїй однокімнатній квартирі. Однак відповідачка вийшла заміж, привела в квартиру свого чоловіка і виселитися добровільно відмовилася. Снітко подала зустрічний позов щодо визнання за нею права на житлову площу у спірній квартирі, посилаючись на те, що вона вселилася до Поливоди як член її сім'ї в установленому законом порядку.

### ***Контрольні питання***

1. Чи має право наймач вимагати примусового виселення членів своєї сім'ї?
2. Які особи належать до категорії тимчасових мешканців?
3. Чи має право на проживання чоловік Снітко?
4. Який позов повинен задовольнити суд? Обґрунтуйте відповідь.

**Задача № 7.** У червні 1999 р. громадянка Воробйова подала позов громадянину Воробйову про визнання його таким, що втратив право користування житловим приміщенням, і на підставах, передбачених ст. 107 Житлового кодексу. Позивачка зазначала, що в лютому 1994 р. її сім'ї з п'яти чоловік було виділено чотирикімнатну квартиру у Володимирі-Волинському. У серпні 1998 р. їхній шлюб із відповідачем було розірвано в судовому порядку, після чого він забрав особисті речі й виїхав на постійне місце проживання до Полтави.

Заперечуючи проти позову, Воробйов подав зустрічний позов Воробйовій про зміну умов договору найму помешкання. Він зазначав, що прописаний і проживає у спірній квартирі з колишньою дружиною та неповнолітньою дочкою. Після розірвання шлюбу між ним і позивачкою склалися неприємні стосунки, вона почала перешкоджати йому в користуванні квартирою і не бажає розв'язати це питання в добровільному порядку. Крім того, він пояснив у судовому засіданні, що виїжджав до Полтави не на постійне місце проживання, а у зв'язку з трудовим договором і ніколи не втрачав інтересу до квартири.

### ***Контрольні питання***

1. В яких випадках допускається виселення громадян з квартири державного житлового фонду?
2. Чи втратив право на помешкання державного житлового фонду Воробйов?
3. Який позов повинен задовольнити суд?

**Задача № 8.** У березні 2000 р. громадянка Шпак подала позов громадянину Михальцю про визнання його таким, що втратив право на прожиття у двокімнатній квартирі, і виселення. Позивачка зазначала, що в березні 1999 р. вона зареєструвала шлюб із відповідачем, а в травні того ж року обміняла дві однокімнатні квартири, наймачами яких вони були кожен окремо, на спірну двокімнатну.



Оскільки після обміну Михалець у вказану квартиру не вселився, а повернувся жити до своєї першої дружини, вона у серпні 1999 р. розірвала шлюб з ним. Після розірвання шлюбу Михалець у стані алкогольного сп'яніння відвідував квартиру, вчиняв сварки, бійки, вибивав входні двері. Посилаючись на відсутність відповідача у спірній квартирі понад шість місяців без поважних причин, позивачка просила задовольнити її вимоги на підставі ст. 71, 116 Житлового кодексу.

#### ***Контрольні питання***

1. Що розуміється під терміном “збереження житлових приміщень”?
2. Які дані, що підтверджують обрання стороною іншого постійного місця проживання, необхідно брати до уваги?
3. Чи вбачаються в цій ситуації підстави для задоволення позову?

**Задача № 9.** Громадянка Антошина з сином 10 років проживала в будинку державного житлового фонду, що підлягав знесенню, і займала одну кімнату в загальній квартирі площею 17 кв. м.

Для відселення їй надана однокімнатна ізольована, із дотриманням усіх санітарних умов, квартира площею 19 кв. м, і у зв'язку з відмовою одержати її житловий орган подав позов про примусове виселення.

#### ***Контрольні питання***

1. Що таке норма житлової площі?
2. Яким умовам має відповідати надане житлове приміщення? Чи зміниться рішення, якщо Антошина проживає з дочкою?
3. В яких випадках норма житлової площі має правове значення? Чи вплине зазначена обставина на розв'язання проблем про обмін чи зміну договору найму?

# ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

1. Право громадян на приватизацію державного житлового фонду.
2. Механізм приватизації об'єктів державного житлового фонду.
3. Приватизація житла в будинку, що потребує капітального ремонту.
4. Правові питання приватизації громадського житлового фонду.
5. Приватизація допоміжних приміщень житлового будинку.
6. Реприватизація житла.

## Методичні рекомендації

1. При розгляді першого питання слід зазначити, що приватизація державного житлового фонду має за мету створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення їхніх потреб у житлі, залучення значної кількості громадян до участі в отриманні і збереженні наявного житла та формування ринкових відносин у цій сфері.

Ст. 65-1 Житлового кодексу закріплює право наймачів житлових приміщень у будинках державного чи громадського житлових фондів, за згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які проживають разом з ними, оформлювати займані ними приміщення у власність. При цьому законом встановлено два шляхи придбання у власність житлової площі наймачем: приватизація і викуп.

Необхідно визначити поняття приватизації державного житлового фонду відповідно до Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” і Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян (затверджене наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству № 56 від 15 вересня 1992 р.). Можна порушити питання, які потребують додаткового законодавчого врегулювання: оподаткування нерухомого майна громадян, розмір плати за земельні ділянки, на яких розташовано будинки, за користування прибудинковою територією; надання дотацій на його утримання, повернення у разі необхідності приватизованої квартири колишньому власникові тощо.

2. При розгляді механізму приватизації об'єктів державного житлового фонду слід зазначити, що він визначений постановою Кабінету Міністрів України № 572 від 08 жовтня 1992 р. “Про механізм введення в дію Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду”. Розглядаючи механізм приватизації державного житлового фонду, необхідно зазначити, що нині розробляється проєкт нового Житлового кодексу України, який регулюватиме всі питання з утримання приватизованого і неprivатизованого житла.

Оскільки приватизація як процес передачі державного майна у власність інших осіб поширюється тільки на об'єкти державного житлового фонду, то необхідно звернути увагу на перелік об'єктів приватизації та перелік об'єктів, заборонених для приватизації.

До того ж потрібно визначити, що до введення в дію Закону “Про приватизацію державного житлового фонду” коло суб'єктів приватизації квартир (будинків) державного житлового фонду з використанням житлових чеків обмежується громадянами України, що постійно проживають у цих квартирах (будинках) або перебували на обліку і потребують поліпшення житлових умов.

Особливу увагу слід звернути на термін приватизації, оскільки на сьогоднішній день безоплатна приватизація державного житлового фонду є процесом тимчасовим, і відповідно до Постанови Верховної Ради України № 2160-III від 21 грудня 2000 р. “Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду” безоплатна приватизація державного житлового фонду з використанням житлових чеків здійснюється лише до 31 грудня 2006 р. Однак це правило не поширюється на безстрокову приватизацію — викуп державного житла за гроші.

Отже доцільно розглянути правову природу приватизаційних паперів, зазначивши, що безоплатна приватизація може здійснюватися шляхом: 1) безоплатної передачі житла в межах номінальної вартості житлового чека; 2) продажу надлишків житлової площі, що перевищує межі санітарної норми з частковою доплатою грошима.

Оскільки квартира (будинок) може належати за правом спільної власності двом або кільком особам, слід звернутися до норм Цивільного кодексу для з'ясування порядку користування приватизованим житловим будинком (квартирою).

3. При розгляді питання приватизації житла в будинку, що потребує капітального ремонту, потрібно зазначити, що відповідно до ст. 2 Закону України “Про приватизацію державного житлового

фонду” приватизації не підлягають квартири (будинки), в яких неможливо забезпечити безпечне проживання. Приватизація квартир у будинках, які увійшли до плану реконструкції поточного року, здійснюється після її проведення власником будинку. Але наймачі, які проживали у квартирах до початку реконструкції, мають пріоритетне право на приватизацію цих квартир. Хоча замість надання житлового приміщення на час проведення ремонту наймачеві та членам його сім’ї може бути надане у постійне користування інше упорядковане помешкання.

Тож для з’ясування правових можливостей для приватизації займаного житла в будинках старої забудови слід детально розглянути та проаналізувати такі поняття, як ремонт, капітальний ремонт, реконструкція та порядок введення будинку, що потребує ремонту, до планів реконструкції.

4. Коли йдеться про приватизацію державного майна, не можна використовувати термін “приватизація” для громадського чи кооперативного житлового фонду. Для цих правовідносин слід застосовувати терміни: “паювання”, “відчуження”, “продаж житлових приміщень”.

Оскільки під приватизацією розуміють передачу державного житлового фонду в приватну власність, можна звернути увагу на те, що долю громадського житлового фонду визначають самі власники житлових приміщень. Вони, зокрема, вирішують питання про продаж наймачеві житлового приміщення, у зв’язку з чим той не вправі вимагати покладення на власника обов’язку по відчуженню квартири (будинку). На підтвердження потрібно зазначити, що дія Закону “Про приватизацію державного житлового фонду” поширюється лише на житловий фонд, що перебуває у державній власності. А суб’єктами права колективної власності є трудові колективи державних підприємств, колективи орендарів, колективні підприємства, кооперативи, акціонерні товариства, господарські товариства, господарські об’єднання, професійні спілки, політичні партії та інші громадські об’єднання, релігійні та інші організації, що є юридичними особами.

Право колективної власності здійснюється вищими органами управління власника (загальними зборами, конференціями, з’їздами, іншими органами відповідно до статуту). Такий власник на свій розсуд визначає, як йому приватизувати житловий фонд — безоплатно чи за плату шляхом укладення договору купівлі-продажу майна. Жоден державний орган не має права втручатися в дії колективного

власника. Тому вказані органи не завжди ухвалюють рішення про безоплатну приватизацію квартири (будинку) тими, хто в них мешкає, і, навпаки, намагаються продавати за гроші колективне житло. Умови і порядок передачі житла у власність визначаються органами управління громадських організацій. Можна звернути увагу на те, що механізм приватизації громадського житлового фонду відсутній, тому приватизація громадського житлового фонду має полягати у передачі його на баланс відповідної ради згідно із Законом України “Про приватизацію державного житлового фонду”.

На закінчення варто навести приклад державного регулювання приватизації службового житлового фонду і вказати, що згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 11 липня 1992 р. “Про зміну та визнання таким, що втратили чинність, деяких рішень Уряду УРСР з питань надання житлових приміщень у будинках радгоспів”, квартири (будинки) радгоспів втратили статус службових і приватизуються на умовах і в порядку, визначених Законом України “Про приватизацію державного житлового фонду” та нормативними актами, що регулюють відносини, пов’язані з приватизацією житла.

5. Відповідно до п. 2 ст. 10 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку (які передаються безоплатно і окремо приватизації не підлягають), технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов’язані брати участь у загальних витратах, пов’язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку. Тому можна звернути увагу на те, що порядок оформлення права власності на допоміжні приміщення згідно із зазначеною вище статтею відсутні.

Багатоквартирний житловий будинок є спільною частковою власністю громадян — власників приватизованих квартир і відповідного державного органу, який виконує повноваження власника щодо об’єктів права комунальної власності, за умови, що не всі квартири у будинку приватизовано. Тож потрібно згадати ст. 355–372 Цивільного кодексу, які визначають порядок здійснення житлових прав при спільній власності.

6. При розгляді питання реприватизації житла слід зазначити, що Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” не передбачає правових підстав для реприватизації житла — тобто зворотної передачі приватного житла до державного житлового фонду,

проте законодавство передбачає такі випадки позбавлення права власності, як вилучення майна у власника при зверненні стягнення на це майно за зобов'язаннями власника та за обставин надзвичайного характеру. Майно в інтересах суспільства за рішенням органів державної влади може бути вилучено оплатно (реквізовано) або безоплатно (конфісковано) у випадках, встановлених Кримінальним та Цивільним кодексами України.

Необхідно також додати, що порядок передачі громадянами, котрі виявили бажання одержати житло у державному житловому фонді, належного їм на праві приватної власності будинку (квартири і кімнати в квартирі) органів, який здійснює поліпшення їхніх житлових умов, що за змістом є також реприватизацією житла, регулюється наказом Держжитлокомунгоспу України № 24 від 01 червня 1995 р. “Тимчасове положення про порядок передачі громадянами житла, що перебуває в їхній приватній власності, органу, який здійснює поліпшення житлових умов”. При цьому у громадян виникає право на повторну приватизацію.

## **Завдання до теми 7**

**Задача № 1.** Громадянин Шкідченко з 1980 р. є наймачем однокімнатної квартири у відомчому будинку. Загальна площа квартири 40 кв. м. Шкідченко, маючи намір приватизувати займане житло, звернувся до працівників юридичної консультації з проханням дати відповідь на запитання.

### ***Контрольні питання***

1. Чи має він право на приватизацію займаного житла? Якщо так, то в якому порядку він може це здійснити?
2. До якого органу і які документи необхідно подати для здійснення приватизації?
3. Який строк підготовки та оформлення документів про приватизацію?
4. З якого моменту переходить право власності на житло та які документи підтверджуватимуть це право?
5. Чи зміниться порядок утримання приватизованого житла?
6. Які правові наслідки настають, якщо в квартирі прописані інші члени сім'ї, котрі не дають згоди на приватизацію житла?
7. Чи повинен він сплачувати гроші за приватизацію?  
Дати розгорнуті відповіді на ці запитання.

**Задача № 2.** Сім'я Біленків у складі чотирьох осіб — чоловіка, дружини, їхнього сина з дружиною мешкає в трикімнатній квартирі державного житлового фонду загальною площею 62 кв. м. Син проходить альтернативну військову службу. Чоловік бажає приватизувати квартиру.

***Контрольні питання***

1. Роз'ясніть порядок приватизації цієї квартири.
2. Хто буде власником приватизованої квартири?
3. Чи зміниться порядок і умови приватизації, якщо у сина й невістки наймача народилася дитина, котру прописали у цій квартирі?
4. Чи можлива приватизація, якщо не всі члени сім'ї бажають приватизувати квартиру?
5. Чи зміниться рішення, якщо буде встановлено, що будинок включений до плану реконструкції?

**Задача № 3.** Сім'я Зеленюків, яка складається з чоловіка, дружини, сина 12 років і дочки 6 років, займає двокімнатну квартиру житловою площею 24 кв. м. 1998 р. сім'ю було взято за місцем проживання на квартирний облік для отримання трикімнатної квартири. У травні 2000 р. Зеленюки приватизували займану ними квартиру. У серпні 2003 р. їм була надана однокімнатна квартира площею 18 кв. м. Зеленюк відмовився від отримання цієї квартири і звернувся зі скаргою до Київської міської держадміністрації щодо надання їм трикімнатної квартири.

***Контрольні питання***

1. Чи правомірні вимоги Зеленюка?
2. В якому порядку має бути вирішено цей спір?
3. Яке рішення необхідно ухвалити?

**Задача № 4.** Валентина народилася через місяць після приватизації батьками квартири. Батько через три місяці після розлучення вирішив продати свою частку, але нотаріус відмовився посвідчити договір на купівлю-продаж частини квартири.

***Контрольні питання***

1. Чи є Валентина співвласницею квартири?
2. Чи мають право батьки відчужувати належну їм квартиру і в якому порядку?
3. Які особливості регулювання відносин батьків і неповнолітніх дітей в житловій сфері?

Висловіть свою позицію щодо рішення нотаріуса.

**Задача № 5.** У вересні 2001 р. квартирне управління Київської міської державної адміністрації звернулось з позовом про виселення сім'ї Калини у складі чотирьох осіб з квартири по вул. Пушкінській, де вони займають дві кімнати площею 40,3 кв. м, у трикімнатну квартиру житловою площею 41,8 кв. м на Троєщині. В обґрунтуванні позову було зазначено, що житловий будинок підлягає комплексному капітальному ремонту.

У зустрічному позові громадянка Калина виявила бажання приватизувати займану нею квартиру, оскільки раніше Старокиївська райдержадміністрація відмовила в цьому, зазначивши, що будинок включено до планів ремонту ще 1989 р.

#### ***Контрольні питання***

1. Чи може Калина здійснити приватизацію зазначеної квартири?
2. Які документи необхідні для проведення ремонту?
3. Як співвідносяться поняття: “ремонт”, “капітальний ремонт”, “реконструкція”, “переобладнання”, “перепланування”?
4. Яке рішення має ухвалити суд?

**Задача № 6.** У квітні 2002 р. громадянин Бондаренко звернувся до місцевих органів про приватизацію житла, яке він з дружиною займає. Позивач зазначав, що з вересня 1995 р. працював на підприємстві, у зв'язку з чим йому було надано двокімнатну квартиру загальною площею 50 кв. м, яку він приватизував разом із сім'єю у складі 5 осіб. Приватизовану квартиру Бондаренко залишив дочці з сім'єю.

У січні 2002 р. він отримав нове житло в будинку державного житлового фонду. Посилаючись на те, що вони з дружиною не використали повністю свої житлові чеки, він має намір приватизувати нове житлове приміщення, де мешкає. Місцевий орган приватизації відмовив йому, посилаючись на те, що приватизація здійснюється лише один раз.

#### ***Контрольні питання***

1. Чи має право на приватизацію житла Бондаренко і в якій частині?
2. Хто буде власником житла?
3. Як розв'язати справу?

**Задача № 7.** У квітні 1995 р. громадянин Лисиця звернувся до суду з позовом відгодівельному радгоспу “Лубенський” про приватизацію житла, яке вони займають. Позивач зазначав, що з вересня 1992 р. він працював у цьому господарстві, у зв'язку з чим йому було



надано двокімнатну квартиру, яка належить радгоспу. Лисиця припинив трудові відносини з радгоспом, оскільки є інвалідом II групи. Посилаючись на те, що він має намір приватизувати житло, в якому мешкає, а відповідач незаконно відмовив у цьому, позивач просив задовольнити його вимоги про усунення перешкод у приватизації квартири.

***Контрольні питання***

1. Чи підлягає службове житло приватизації?
2. Які об'єкти житлового фонду можуть бути приватизовані, а які ні?
3. Як розв'язати справу?

**Задача № 8.** Громадянин Вітренко заборгував платню за користування трикімнатною квартирою та побутові послуги на суму 7 тис. грн. Водночас, маючи намір приватизувати займане житло, він звернувся до органів приватизації, але йому було відмовлено в реалізації його права. Громадянин Вітренко за роз'ясненням звернувся до адвоката.

***Контрольні питання***

1. Чи законною є відмова у приватизації?
2. Чи може громадянин Вітренко приватизувати займане ним житло і яким чином?
3. Які строки приватизації передбачено чинним законодавством?

## **ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ КОРИСТУВАННЯ СЛУЖБОВИМИ ЖИТЛОВИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ ТА ГУРТОЖИТКАМИ**

1. Визначення категорій “службове житлове приміщення” та “гуртожиток”.
2. Надання службових житлових приміщень і гуртожитків.
3. Суб’єкти права користування житлом спеціального призначення.
4. Підстави припинення права користування житлом спеціального призначення.

### **Методичні рекомендації**

1. Для визначення категорій “службове житлове приміщення” та “гуртожиток” слід звернутися до нормативної бази, що наводиться у ст. 118 Житлового кодексу та у Постанові Ради Міністрів УРСР № 88 від 02 лютого 1988 р.

Необхідно підкреслити момент надання приміщенню статусу службового та його скасування, оскільки будинки державного і громадського житлових фондів вважаються службовими з часу винесення відповідного рішення виконавчими органами районної, міської, районної в місті рад, а також з’ясувати вимоги, що ставляться до цих помешкань.

Правове визначення поняття гуртожитку наводиться у ст. 127 Житлового кодексу та Постанові Ради Міністрів УРСР № 208 від 03 червня 1986 р., відповідно до яких гуртожитки — це призначені для проживання одиноких громадян приміщення, якими спільно користуються кілька осіб, що не перебувають у сімейних стосунках, або приміщення, призначені для проживання окремих сімей. Гуртожитки призначаються для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання.

Обов’язково слід звернути увагу на те, що житлові будинки реєструються як гуртожитки у виконавчому комітеті чи державній адмі-

ністрації відповідної ради, і якщо такої реєстрації не було, будинок не має статусу гуртожитку.

2. Необхідно чітко розрізняти гуртожитки, службові житлові приміщення за їх призначенням, оскільки порядок надання житла службового призначення різний, тож встановлено і різний порядок виселення. Згідно зі ст. 127 Житлового кодексу під гуртожитки надаються спеціально споруджені або переобладнані для цієї мети житлові будинки, а під службові житлові приміщення, як правило, окремі квартири. Організація і будівництво гуртожитків декілька років тому були обумовлені головним чином неможливістю забезпечення всіх, хто потребує житла, громадян окремими житловими приміщеннями, тоді як “службові” житлові приміщення виділяються в міру необхідності певним категоріям громадян.

Питання про надання службових житлових приміщень і гуртожитків слід розглядати шляхом порівняння надання службових житлових приміщення та гуртожитків, який в багатьох моментах збігається, хоча має певні відмінності. Для цього варто детально проаналізувати порядок надання службових житлових приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду і користування ними, що визначається Постановою Ради Міністрів УРСР № 37 від 04 лютого 1988 р. та Примірним положенням про гуртожитки, затвердженим Постановою Ради Міністрів УРСР № 208 від 03 червня 1986 р. і звернути увагу на певні особливості надання житла спеціального призначення, документи, необхідні для отримання такого житла, правові підстави для вселення, вимоги, що висувуються до житлових приміщень спеціального призначення, розміри житлової площі, гарантії дотримання прав членів сім'ї, час, порядок надання житла тощо.

3. Питання про суб'єктів права користування житлом спеціального призначення безпосередньо впливає з попереднього. Житлові права та обов'язки громадян, що мешкають у службових житлових приміщеннях та гуртожитках, іноді відрізняються через те, що вони надаються категоріям громадян, котрі мають різне правове становище.

Оскільки житло спеціального призначення — це житло, призначене для тимчасового проживання сімей або одиноких громадян, які мають право на укладення договору найму житла спеціального призначення, слід визначити коло громадян, які мають право на таке житло, їхні права й обов'язки та особливості порядку користування таким житлом.

При цьому слід зазначити, що наймачі житлового приміщення спеціального призначення і члени їхніх сімей користуються приміщеннями з деякими обмеженнями, оскільки на них не поширюються правила ст. 73, 79–83, 85, 90, ч. 6, ст. 101, 103–106 Житлового кодексу.

Окремо можна розглянути Постанову Кабінету Міністрів України № 37 від 04 лютого 1988 р. “Про службові житлові приміщення”, якою затверджено перелік категорій працівників, котрим може бути надано службові помешкання. Зазначеним переліком передбачено можливість надання службових приміщень особам, робота яких пов’язана із забезпеченням життєдіяльності та обслуговування об’єктів, що мають державне значення, забезпеченням нормальної діяльності окремих підприємств, установ, організацій.

4. Підстави припинення права користування житлом спеціального призначення слід класифікувати за такими ознаками:

1. У добровільному, примусовому (судовому) порядку.
2. Виселення у разі капітального ремонту, знесення, переобладнання житла.
3. Виселення з наданням або без надання іншого житла.
4. Виселення зі службового житла чи гуртожитку.

При розгляді окремих груп необхідно виявити особливості припинення права користування житлом спеціального призначення порівняно із загальними підставами припинення договором найму житлового фонду.

## **Завдання до теми 8**

**Задача № 1.** Харківський тракторний завод подав позов до суду на слюсаря збирального цеху Кононенка про виселення зі службового житлового приміщення у зв’язку зі звільненням за власним бажанням.

Заперечуючи проти позову, Кононенко посилався на те, що займана ним квартира надавалася йому як звичайна в новозбудованому будинку, а до службових була віднесена рішенням виконкому через рік після вселення, про що він дізнався після подання позову.

Крім того, він посилався і на те, що до складу його сім’ї входить мати, інвалід II групи, яка хоча й не прописана в квартирі, але постійно з ним проживає як член сім’ї, а тому, відповідно до ст. 125 Житлового кодексу, виселення без надання іншого помешкання не припускається.

### ***Контрольні питання***

1. Яких осіб не може бути виселено зі службових житлових приміщень без надання іншого помешкання?
2. Чи має значення термін, протягом якого Кононенко працював на підприємстві? Чи може цей термін перериватися?
3. Чи можуть бути взяті до уваги доводи Кононенка?

**Задача № 2.** Завод “Ленінська кузня” звернувся з позовом до суду про виселення громадянина Мікули як такого, що самовільно вселився в займане житло.

Громадянин Мікула заперечував проти позову і звернувся із зустрічним позовом про визнання права користування службовим приміщенням. На підтвердження своїх вимог Мікула зазначив, що працює слюсарем-сантехніком з 1991 р. і належить до категорії працівників, яким може бути надане службове житло. На підставі листа начальника житлово-комунального господарства від 28.09.1996 р. йому було вселено в спірну квартиру з розрахунком, що в подальшому йому видадуть ордер і пропишуть. 1998 р. цю квартиру було включено до складу службових.

### ***Контрольні питання***

1. Чи набув житлових прав громадянин Мікула на житло спеціального призначення?
2. Чи може бути задоволений позов заводу?
3. Яке рішення має ухвалити суд?

**Задача № 3.** Громадянинові Денисову із сім’єю з чотирьох осіб для відселення зі службового помешкання як особі, що працювала понад 10 років на залізниці, надано двокімнатну квартиру площею 31,5 кв. м.

Відмовляючись від її одержання, Денисов зазначав, що службове житло, яке він займає, складається з трьох кімнат площею 40 кв. м, тому для відселення має бути надана не менша житлова площа.

### ***Контрольні питання***

1. Яким вимогам має відповідати житло, що надається?
2. Чи може бути примусово виселений Денисов і в якому порядку?
3. Чи обґрунтовані вимоги Денисова?

**Задача № 4.** Громадянин Мицик після розлучення з дружиною, яка, залишивши службове житло, виїхала до іншого населеного

пункту, на вимогу житлово-експлуатаційного відділу металургійного комбінату звільнити помешкання відповів відмовою, пояснивши, що відповідно до ст. 125 Житлового кодексу він має на утриманні неповнолітню дитину. Мицик просив надати йому інше упорядковане помешкання.

#### ***Контрольні питання***

1. Чи належить Мицик до одиноких осіб, яким згідно зі ст. 125 Житлового кодексу встановлено пільги при виселенні зі службових житлових приміщень?
2. Чи має Мицик право на житло?
3. Чи задовольнятиме вимогам законодавства ситуація, коли Мицик буде виселено в інше помешкання, але без централізованого водопостачання?

**Задача № 5.** У громадянина Крамаренка склалися неприязні стосунки з Цурканом, з яким він мешкає в одній кімнаті гуртожитку. У Крамаренка почали зникати особисті речі, про що було подано відповідні заяви до органів внутрішніх справ. Цуркан обіцяв Крамаренка побити. Для улагодження ситуації Крамаренку надано інше ліжко-місце в цьому ж гуртожитку.

Оскільки переселятися Крамаренко відмовлявся, підприємство подало до суду позов про примусове виселення з гуртожитку.

#### ***Контрольні питання***

1. Чи може за цих підстав Крамаренко бути виселений з гуртожитку?
2. Які особи не можуть бути виселені з гуртожитку без надання іншого житла?
3. В якому порядку і як має бути розв'язаний спір?

**Задача № 6.** Аспірантці Сафроновій для навчання в Інституті підвищення кваліфікації провідних фахівців народного господарства надано кімнату в гуртожитку. Через деякий час адміністрація Інституту почала вимагати звільнити гуртожиток, оскільки Сафронова влаштувалась на роботу до комерційного банку. Інститут подав позов до місцевого суду про її виселення без надання іншого житла. Заперечуючи проти позову, Сафронова повідомила, що вона не перериває навчання і продовжує навчатися на заочному відділенні аспірантури і тому не може бути виселена з гуртожитку.

### ***Контрольні питання***

1. Чи підлягають задоволенню вимоги Інституту?
2. В яких випадках припускається виселення з гуртожитків без надання іншого житла?
3. Які обставини мають бути з'ясовані в судовому засіданні?

**Задача № 7.** Житлово-експлуатаційна контора фабрики “Глуздів” подала позов до суду на громадянина Соловійова про виселення з гуртожитку як такого, що звільнився з роботи за власним бажанням.

Заперечуючи проти позову, Соловійов зазначав, що справжньою причиною звільнення була відмова керівництва надати іншу роботу, оскільки обов’язки двірника за станом здоров’я він виконувати не може і, за висновком лікарсько-консультативної комісії, його мали перевести на легшу роботу.

### ***Контрольні питання***

1. Чи мають у цьому випадку значення доводи Соловійова?
2. Чи можуть бути задоволені вимоги про його виселення?
3. Які рішення має ухвалити суд?

**Задача № 8.** Громадянин Дорошенко подав позов до суду з вимогою передачі ЖЕКом у його користування на підставі ст. 54 Житлового кодексу кімнати, що звільнилася в квартирі у зв’язку з виїздом наймача до іншого місця проходження військової служби.

Заперечуючи проти задоволення таких вимог, ЖЕК послався на те, що зазначене житло є службовим, а кімната передана військовій частині з державного житлового фонду, тому правила ст. 54 Житлового кодексу на цю житлову площу не поширюються.

### ***Контрольні питання***

1. Чи має право наймач державного житлового фонду Дорошенко на приєднання службового житла?
2. Чи обґрунтовані заперечення ЖЕКу?
3. Як розв’язати справу?

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТА КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОВИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ У БУДИНКАХ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ ТА МЖК**

1. Порядок організації та діяльності житлово-будівельного кооперативу.
2. Прийом громадян до членів житлово-будівельного кооперативу.
3. Права і обов'язки членів житлово-будівельного кооперативу та членів їхніх сімей.
4. Право власності на житлові приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів.
5. Особливості створення та діяльності МЖК.

### **Методичні рекомендації**

1. При розгляді першого питання необхідно зазначити, що порядок організації житлово-будівельного кооперативу регулюється “Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу”, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР № 186 від 30 квітня 1985 р.

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

Оскільки житлово-будівельні кооперативи організуються при виконавчих органах місцевих рад, підприємствах, установах і організаціях, то громадяни, які вступають до цього кооперативу, члени їхніх сімей повинні провадити загальні збори, на яких ухвалюються рішення про організацію кооперативу.



Рішення зборів про організацію кооперативу, список громадян, які вступають до кооперативу, і членів їхніх сімей, що виявили бажання оселитися в будинку кооперативу, повинні затверджувати виконавчими органами районної, міської, районної в місті ради.

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

У порядку дискусії варто розглянути напрями прискорення розв'язання житлової проблеми через розширення кооперативного житлового будівництва, зазначивши, що це потребує значного вдосконалення законодавства, яке регулює діяльність житлово-будівельних кооперативів.

2. Прийом громадян до членів житлово-будівельного кооперативу має свої особливості, оскільки це мають бути особи, котрі постійно проживають у цьому населеному пункті і перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу або мають право позачергового прийому.

Облік громадян, які бажать вступити до житлово-будівельного кооперативу, подібний до обліку громадян, що бажать отримати житло державного житлового фонду, оскільки приймаються вони до членів кооперативу в порядку черговості, яка визначається за часом взяття на облік бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу (включення до списків осіб, які користуються правом першочергового вступу до кооперативу), але має певні особливості.

Необхідно також визначити поняття молодіжного житлового кооперативу і порівняти його з особливостями створення молодіжних житлових комплексів, оскільки в обох випадках до них приймаються громадяни до 30 років.

Правове становище громадян, які вступають до організованого житлово-будівельного кооперативу, визначається тим, що вони вважаються членами цього кооперативу з дня реєстрації статуту, а громадяни, яких прийнято до діючого житлово-будівельного кооперативу, — з дня затвердження виконавчими органами районної, міської, районної в місті рад рішення загальних зборів членів кооперативу. Особі, прийнятій до житлово-будівельного кооперативу, надається в

безстрокове користування окрема квартира, що складається з однієї чи кількох кімнат відповідно до кількості членів сім'ї, суми пайового внеску та граничного розміру житлової площі.

Слід розглянути дискусійне питання, за яким квартира, що надається, має бути упорядкованою стосовно умов цього населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам. Не припускається заселення однокімнатної квартири (однієї кімнати) особами різної статі, старшими дев'яти років, крім подружжя. Втім, нині кооперативне житлове будівництво ведеться за власні кошти, і ці умови визначаються платоспроможністю громадянина на момент будівництва кооперативу.

3. Права і обов'язки членів житлово-будівельного кооперативу та членів їхніх сімей мають свої особливості, і, розкриваючи, їх слід порівняти з правами власника житла.

Член житлово-будівельного кооперативу має ті ж права, що і власник — володіє, користується і розпоряджається квартирою і має право щодо неї чинити будь-які дії згідно із законодавством про житлово-будівельні кооперативи, якщо ним повністю сплачено пайові внески. Він зобов'язаний дотримуватися правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями: є співвласником на праві спільної (загальнопайової) власності допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів і технічного обладнання, що перебуває у спільному користуванні. Частка кожного власника квартири у майні, що перебуває у спільному користуванні, пропорційна частці площі його квартири у загальній площі. Тому слід зупинитися на відмінностях правового становища власника житла в будинку ЖБК і пайовика.

4. При розгляді питання про право власності на житлові приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів слід наголосити, що примірним статутом житлово-будівельного кооперативу, затвердженим Постановою Ради Міністрів УРСР № 186 від 30 квітня 1985 р., передбачено, що власником кооперативної квартири є кооператив. Члени останнього мають право користуватися квартирою і в разі вибуття з нього — отримати пайові внески. А згідно із Законом України “Про власність” власником квартири є громадянин, який повністю сплатив свій пайовий внесок за квартиру, надану йому в користування. Ст. 13 зазначеного Закону передбачено, що це житло може бути об'єктом приватної власності. Щоб стати власником кооперативної квартири як об'єкта приватної власності, необхідно

обов'язково зареєструвати належне право власності в бюро технічної інвентаризації за місцем проживання. Реєстраційне свідоцтво про право власності на квартиру видається після повної виплати пайового внеску.

Як зазначалося вище, у власність членів житлово-будівельних кооперативів згідно із Цивільним кодексом і Законом України “Про власність” переходять лише квартири. Об'єкти загального користування (коридори, ліфти, дахи, підвали, сміттєпроводи, елементи інженерного обладнання тощо) залишаються у власності кооперативу.

Законодавство про житлово-будівельну кооперацію не виходить з визнання наявності у кооперативних будинках квартир на праві власності громадян, а тому не регулює ці питання. Власники квартир за власні кошти покривають всі витрати, пов'язані з утриманням житлового будинку і закріпленої прибудинкової території, в тому числі і податок на землю.

Окремо варто зазначити, що нормативно-правові акти, які регулюють житлові відносини членів житлово-будівельного кооперативу та майнові правовідносини, у деяких випадках вступають у суперечність.

Житловий будинок (будинки) належить житлово-будівельному кооперативу на праві спільної власності (крім квартир, за які повністю сплачено пайові внески). Тому слід виявити ці суперечності у правовому регулюванні.

Так, згідно із Законом України “Про власність” власником квартири є громадянин, який повністю сплатив свій пайовий внесок за надану йому квартиру. Постанова Пленуму Верховного Суду України № 9 від 18 вересня 1987 р. “Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи” підтверджує цю позицію і визначає, що згідно із ст.15 Закону України “Про власність” член ЖБК, який повністю сплатив свій пайовий внесок за надану йому квартиру, набуває право власності на квартиру і вправі розпоряджатись нею на свій розсуд — продавати, заповідати, обмінювати, в тому числі на інше житлове приміщення у будинку державного або громадського житлових фондів чи іншого ЖБК, на житловий будинок (частину будинку), що належить громадянину на праві власності і чинити щодо неї інші угоди, не заборонені законом. Виходячи з цього, особа, якій відчужено членом ЖБК квартиру, має переважне право на вступ до цього кооперативу.

5. Особливості створення та діяльності МЖК визначено Законом України “Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні”, Постановою Кабінету Міністрів України № 1300 від 28 жовтня 1996 р. “Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва”, Положенням про молодіжний житловий комплекс, Постановою Кабінету Міністрів України № 1604 від 26 жовтня 2000 р. “Про затвердження положення про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”, Постановою Кабінету Міністрів України № 825 від 17 травня 1999 р. “Про вдосконалення організаційної та фінансової діяльності Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву при Державному комітеті у справах сім’ї та молоді”. Слід розглянути принципи діяльності МЖК, порядок їх створення та діяльності відповідно до цих документів.

Окремо слід визначити суб’єктів права на одержання державного пільгового довготривалого (терміном до 30 років) кредиту.

## **Завдання до теми 9**

**Задача № 1.** У січні 1995 р. громадянка Вишняк подала позов колишньому чоловікові Гнідашу про поділ паю, визнання права власності на квартиру і вселення. Позивачка зазначала, що під час шлюбу з відповідачем у січні 1995 р. їм на сім’ю у складі чотирьох осіб було надано чотирикімнатну кооперативну квартиру. Членом кооперативу є відповідач. Хоча шлюб між ними було розірвано 1996 р., вони до 1998 р. жили з останнім однією сім’єю. Пай за квартиру повністю було сплачено 1997 р. Посилаючись на те, що відповідач перешкоджає користуватися зазначеною квартирою, позивачка просила визнати за нею право на половину паю і квартири, виділити їй з урахуванням інтересів дітей кімнати площею 19, 10, 9 і 11 кв. м та вселити її з дітьми у квартиру.

### ***Контрольні питання***

1. Чи можливо поділити зазначене житло і яким чином?
2. Як змінилася ситуація, якщо б у Вишняк були інші неповнолітні діти від іншого шлюбу?
3. Чи вправі Гнідаш вимагати поділ паю?
4. Яке рішення має ухвалити суд?

**Задача № 2.** Громадянин Ковальов з колишньою дружиною Соколовою та дочкою мешкав у кооперативній трикімнатній квартирі

житловою площею 49 кв. м з 1985 р. Після розлучення 1995 р. Соколова з дочкою займала дві кімнати площею 37 кв. м, а Ковальов — ізольовану кімнату площею 12 кв. м.

Пославшись на те, що його частка житлової площі становить 12 кв. м, а в квартирі є ізольована кімната житловою площею 16 кв. м, Ковальов звернувся до суду з позовом про зміну договору найму і виділення в його користування зазначеної кімнати.

Заперечуючи проти позову, Соколова посилялася на те, що протягом чотирьох років після розлучення склався порядок фактичного користування квартирою, згідно з яким вона з дочкою стала проживати у двох кімнатах, і, оскільки Ковальов користувався кімнатою площею 12 кв. м, вважала, що саме ця кімната має бути виділена в його користування.

### ***Контрольні питання***

1. В яких випадках виділяється частка у спільному майні подружжя, а в яких визначається порядок користування житлом?
2. Чи заслуговують на увагу доводи Соколової?
3. Чи впливає на розв'язання проблеми те, що квартира розташована в кооперативному будинку і пайові внески повністю сплачено?

**Задача № 3.** У вересні 2000 р. громадянка Гудима звернулася до суду з позовом до громадянки Іщук про визнання частково недійсним свідоцтва про право на спадщину і про поділ кооперативної квартири. Позивачка зазначала, що 22 липня 1999 р. помер її батько, після якого відкрилася спадщина на паенагромадження в ЖБК у сумі 5769 грн. На час смерті батька Гудими Іщук перебувала з ним у зареєстрованому шлюбі. Обидві прийняли спадщину шляхом подачі заяв до нотаріальної контори у встановлені законом строки. Відповідачка обіцяла здійснити поділ спадщини в добровільному порядку, але обіцянку не виконала і 23 січня 2000 р. одержала в нотаріальній конторі свідоцтво про право на спадщину на все майно.

### ***Контрольні питання***

1. Чи виникає право на кооперативне житло у Гудими, чи повинна вона вступати до ЖБК?
2. Якими нормами законодавства регулюються ці правовідносини?
3. Як розв'язати справу?

**Задача № 4.** Правом на одержання державного пільгового довгострокового кредиту користуються молоді сім'ї та одинокі молоді

громадяни, які згідно із законодавством України потребують поліпшення житлових умов. Молода сім'я (дружина 25 і чоловік 35 років) мають отримати кредит на будівництво квартири в багатопверховому будинку.

***Контрольні питання***

1. Які умови кредитування?
2. Які документи необхідні для одержання кредиту?
3. Які права і обов'язки членів МЖК?
4. Чи має право на отримання кредиту молода сім'я в цьому випадку?

**Задача № 5.** Громадянка Раміна 2000 р. через біржу продала трикімнатну кооперативну квартиру. У позові син до Раміної і третьої особи — біржи Десятинна — просив визнати за ним право власності на частину спірної квартири та визнати недійсним договір купівлі-продажу, посилаючись на те, що частина паєнагромаджень у ЖБК належала йому і у зв'язку з повною виплатою паю разом зі своєю матір'ю він став співвласником квартири, а тому мати не мала права без його згоди продавати її.

***Контрольні питання***

1. Чи може кооперативне житло продаватися на біржі і за наявності яких документів?
2. Яких вимог необхідно дотримуватися при продажу житла ЖБК?
3. Як розв'язати справу?

**Задача № 6.** Громадянин Старовойт звернувся з позовом до суду про передачу йому житлового приміщення, що звільнилося в кооперативному будинку, вважаючи, що він має переважне право на його одержання. Але адміністрація кооперативу прийняла рішення про надання приміщення його сусідові.

***Контрольні питання***

1. Визначіть зміст позовної заяви та документів, що обов'язково додаються.
2. Чи підвідомчі суду спори між членами кооперативу?
3. Яке рішення має бути ухвалено? Чи зміниться рішення у випадку, якщо пайові внески повністю сплачено?

## **ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ У БУДИНКАХ (КВАРТИРАХ) ПРИВАТНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

1. Виникнення та зміст права приватної власності на будинок (квартиру).
2. Правове регулювання житлових правовідносин у приватному житловому фонді.
3. Особливості припинення договору найму житла у приватному житловому фонді.

### **Методичні рекомендації**

1. При розгляді питання виникнення права приватної власності на будинок (квартиру) необхідно зазначити, що основою забезпечення житлових потреб громадян є право приватної власності. Воно може виникати різними способами, серед яких найпоширенішими є будівництво, купівля, отримання будинку в спадщину, придбання житлового будинку (квартири) за договорами міни, дарування, довічного утримання тощо. Придбання квартир може здійснюватися двома способами — за ринковими цінами та на аукціоні.

Окремо слід зупинитися на особливостях моменту виникнення права власності на житло в процесі приватизації, оскільки можна припустити, що моментом виникнення права власності може бути:

- подача заяви та всіх необхідних документів до органів;
- прийняття рішення органом приватизації протягом одного місяця з дня подачі документів шляхом його реєстрації;
- видача свідоцтва про право власності.

Правильне визначення конкретного моменту виникнення у громадян права приватної власності на квартиру, особливо відчужену у держави на користь квартиронаймачів та їхніх спадкоємців, має важливе теоретичне і практичне значення.

Договірно-правовими способами набуття права власності на житло є договори купівлі, обміну, міни, довічного утримання, даруван-

ня, внаслідок договору довічного утримання та спадкування. Одним з найпоширеніших способів отримання житла у власність є купівля. Тому слід визначити сторони договору, дати його правову характеристику, зупинившись на моменті переходу права власності на житло (оскільки саме з моментом виникнення права власності у покупця пов'язаний ризик випадкової загибелі майна, його втрати або пошкодження) і пов'язати його з порядком державної реєстрації права власності на житло, що здійснюється відповідно до Інструкції про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, які перебувають у власності юридичних і фізичних осіб (затверджена наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 121 від 09 червня 1998 р.). При визначенні договору міни слід вказати, що це угода, за якою кожна зі сторін зобов'язується передати іншій стороні у власність певне майно і прийняти від неї інше майно. Але Цивільний кодекс не містить обмежень щодо кількості та вартості житла, яке можна обмінювати на інше майно. Таким чином, житло можна обміняти на інше житло (будинок, квартиру в багатоповерховому будинку) або на інші речі, товар. Слід визнати, що саме цими особливостями відрізняється договір міни житла, визначений Цивільним кодексом, від договору обміну житла, правове регулювання якого здійснюється Житловим кодексом та правилами обміну житла в державному житловому фонді.

Предметом договору довічного утримання може бути тільки житло, що відчужується, матеріальне забезпечення, що надається відчужувачу і виражається в натурі у вигляді іншого житла, харчування, догляду, необхідної допомоги, які в договорі мають бути конкретизовані: кількість, якість, вартість, вид, форма тощо матеріального забезпечення. Необхідно зазначити, що сторонами за договором довічного утримання є громадяни. Відчужувач має бути непрацездатним (за віком або станом здоров'я), який потребує певного догляду і матеріального забезпечення. Непрацездатними за віком вважаються особи, що досягли пенсійного віку: жінки 55 років і чоловіки 60 років. Непрацездатні за станом здоров'я мають підтвердити це медичними довідками.

Набувачем може бути лише дієздатна фізична особа, яка може забезпечити належне матеріальне забезпечення відповідно до умов договору.



Оскільки договір довічного утримання має бути обов'язково нотаріально посвідчений, то нотаріус повинен перевірити наявність істотних умов договору, в тому числі точну оцінку будинку, яка визнається за згодою сторін, а також види матеріального забезпечення, що надаються набувачем майна, їхню грошову оцінку, яка теж визнається за згодою сторін.

Оскільки житло може бути предметом договору застави, а застава є засобом забезпечення виконання зобов'язань і виникає внаслідок укладення договору, то необхідно визначити підстави для укладення договору застави житла, зокрема це можуть бути вимоги, що випливають з договору позики, купівлі-продажу тощо.

Особливості укладення договорів застави житла полягають у тому, що предмет застави (квартира, будинок) залишається у заставодавця і умови її здійснення визначено іпотекою.

Окремо слід розглянути особливості застави житла, яке перебуває у спільній власності. Оскільки договір дарування — це угода сторін, в силу якої одна сторона (дарувальник) передає безоплатно іншій стороні (обдарованому) житло у власність, то для договору дарування необхідна наявність волі на прийняття житла обдарованого. Оскільки договір дарування житла є безоплатним і вважається укладеним з моменту передачі майна обдарованому, що посвідчується відповідним нотаріальним записом, то дарувальник не може вимагати зустрічних дій (права пожиттєвого проживання, надання іншої житлової площі, отримання певних матеріальних чи нематеріальних благ тощо).

Визначальним у цих випадках є момент переходу всього комплексу прав і обов'язків від одного власника до іншого. Саме цим договори дарування житла відрізняються від спадкоємства.

Визначаючи особливості переходу права власності на житло за правом спадкування, варто зазначити, що спадкоємство здійснюється за законом і заповітом. Якщо немає спадкоємців ані за законом, ані за заповітом, або жоден зі спадкоємців не прийняв спадщини, або вони позбавлені спадщини, житло переходить до держави. Спадкоємство виникає у разі смерті громадянина, який мав житло за правом приватної власності.

Зміст права приватної власності виражається через правомочності власника житла — володіння, користування, розпорядження відповідно до ст. 12 Закону України “Про власність” з особливостями, визначеними Житловим кодексом України.

2. Правове регулювання житлових правовідносин у приватному житловому фонді слід провадити виходячи з норм Цивільного та Житлового кодексів України. Вони породжують не лише зобов'язальні цивільно-правові відносини, а й особливі житлові права, які полягають у тому, що наймач має можливість безстрокового користування житлом з великим обсягом прав, у тому числі безстрокового користування, обміну, поділу, вселення нових мешканців тощо. Але оскільки ст. 47 Конституції України визначає договір як “оренда житлового приміщення”, то необхідно визначити особливості правового регулювання договору такої оренди. Правове регулювання договорів оренди та найму житла має свої відмінності — залежність від форми власності житлового фонду сфери нормативно-правового регулювання і розрізняється за суб'єктивним складом за строками дії, обсягом прав та обов'язків.

Виходячи з цього слід визначити оренду житлового приміщення як засноване на договорі строкове платне користування житлом приватного житлового фонду, необхідного орендареві для проживання. Тому варто виокремити особливі підстави припинення договору оренди в разі: закінчення строку; загибелі об'єкта оренди; невнесення орендної плати впродовж встановленого договором терміну; руйнування, псування житла, а також у разі його аварійного стану. Слід також навести інші випадки: наприклад, договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін, або на вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду в разі невиконання сторонами своїх зобов'язань.

3. При розгляді особливостей припинення договору найму житла в приватному житловому фонді слід зазначити, що громадяни, які мають у приватній власності житловий будинок (квартиру), зобов'язані забезпечувати його схоронність, здійснювати за свій рахунок поточний і капітальний ремонт, оскільки в разі безгосподарного утримання і незабезпечення майна, що є пам'яткою історії та культури, можуть статися наслідки, передбачені ст. 352 Цивільного кодексу України.

Оскільки дострокове розірвання договору найму є особливою обставиною, то необхідно розрізняти розірвання договору, укладеного на визначений та невизначений строки.

За необхідності власник будинку повинен попередити наймача про передбачуване розірвання договору за три місяці (у разі укладен-

ня договору найму без визначення терміну). Це попередження є юридичним фактом, що виступає як необхідна умова розірвання договору найму житлового приміщення. Для забезпечення прав наймодавця воно може здійснюватися через нотаріальну контору, а в разі її відсутності — через виконавчий орган місцевої ради. Останнє підтверджується свідоцтвом про передачу і є попередженням наймачеві.

Дострокове припинення договору та виселення наймача застосовуються при порушенні відповідних договірних зобов'язань. Основними підставами для припинення договору та виселення наймача або осіб, які проживають з ним, є руйнування, використання житла не за призначенням, перебудова помешкання без відповідних проєктів, без дозволу власника будинку (квартири), обмеження інтересів інших громадян, що проживають у цьому будинку, систематичне (не менше трьох місяців підряд) невнесення квартирної плати і плати за комунальні послуги (ст. 168 Житлового кодексу). Також договір може бути розірвано, коли відповідно до затвердженого виконавчим органом місцевої ради проєкту переобладнання чи перепланування будинку при капітальному ремонті займане помешкання не може бути збережено (ст. 165 Житлового кодексу).

Слід виокремити договір найму житлового приміщення, укладений на невизначений строк, який може бути розірваний за вимогою наймодавця також у випадку, якщо помешкання, займане наймачем, необхідне для проживання йому і членам його сім'ї і наймач був попереджений про наступне розірвання договору не менш ніж за три місяці (ст. 168 Житлового кодексу).

Для розірвання договору найму житлового приміщення на вимогу наймодавця через систематичне порушення наймачем або членами його сім'ї правил співжиття (ч. 4 ст. 168 Житлового кодексу) не обов'язково, щоб до відповідача раніше застосовувалися заходи попередження і громадського впливу, зазначені в ч. 1 ст. 116 Житлового кодексу.

З припиненням договору найму житлового приміщення припиняються права і обов'язки сторін, у тому числі й право користування помешканням. Наймач зобов'язаний звільнити займану оселю. У разі відмови він підлягає виселенню в судовому порядку без надання іншого житла. Припинення договору найму тягне за собою виселення не лише наймача, а й осіб, котрі з ним проживають.

## Завдання до теми 10

**Задача № 1.** У зв'язку з будівництвом школи міська рада звернулася до суду з вимогою вилучення земельної ділянки, на якій розташовано будинок громадянина Чепиноги. За прийнятим рішенням, батько і син Чепиноги, у зв'язку із знесенням належного батькові за правом власності житлового будинку, мали бути виселені в надану двокімнатну квартиру багатоквартирного житлового будинку. З таким рішенням Чепиноги не погодились і оскаржили рішення, зокрема зазначивши, що новий будинок розташований в іншому кінці міста, у ньому не працює ліфт. Крім цього, вони вимагали відшкодувати вартість насаджень на прилеглий земельній ділянці.

Міська рада своє рішення мотивувала тим, що у м. Козятин індивідуальне житлове будівництво не ведеться через відсутність вільних земельних ділянок, тому вимоги щодо перенесення будинку є безпідставними, а надана для відселення квартира в багатоповерховому житловому будинку відповідає санітарним і технічним нормам.

### *Контрольні питання*

1. Чи може бути вилучене приватне житло і в яких випадках?
2. Чи мають право Чепиноги на компенсацію і яку?
3. Чи змінилося рішення суду, якби Чепинога-молодший був одружений і мав двох неповнолітніх дітей?
4. Як розв'язати спір?

**Задача № 2.** Подружжя розірвало шлюб, і між ними виник спір щодо поділу будинку.

Будинок споруджено так, що його можна поділити в натурі, виділивши чоловікові кімнату з перспективою добудови кухні та другої кімнати, а жінці — дві кімнати та кухню.

Виділення однієї з кімнат призвело б до погіршення житлових умов дружини, яка заселилася в будинок з двома дітьми. Дайте консультацію.

### *Контрольні питання*

1. Чи може суд у цьому випадку виділити дружині весь будинок, а чоловікові присудити грошову компенсацію?
2. Чи можна поділити в натурі житлове приміщення в багатоквартирному житловому будинку?
3. Яким чином має діяти суд, якщо за висновком технічної експертизи неможливо ані здійснити поділ квартири (будинку), ані визначити порядок користування?

**Задача № 3.** Після розірвання шлюбу чоловік претендував на приватизовану 1997 р. однокімнатну квартиру, яку раніше отримали в порядку черговості його батьки, а дружині просив залишити дачу в Броварах та автомобіль. При цьому обіцяв придбати на її ім'я іншу квартиру. Дружина з таким рішенням не погодилася і просила визнати за нею половину квартири. Оскільки з нею залишилася неповнолітня дитина, що народилася 1998 р., вона претендувала на третину загальної площі. У разі задоволення її вимог колишнього чоловіка довелось б виселити на дачу.

***Контрольні питання***

1. Проаналізуйте ситуацію, що виникла між подружжям.
2. Чи може суд відступити від нагальної рівності часток мешканців, враховуючи інтереси одного з подружжя?
3. Перелічіть способи поділу житла.
4. Чи можна вирішити спір про виділення або визначення порядку користування, якщо в будинку здійснено самовільне переобладнання?

**Задача № 4.** У березні 2000 р. громадянка Юхименко звернулася до суду із позовом до колишнього чоловіка та його нової дружини Воронович про вселення і відшкодування витрат на будівництво житлового будинку.

Позивачка зазначала, що під час її шлюбу з колишнім чоловіком вона й відповідачі у період з 1992-го по 1999 р. звели житловий будинок та підсобні приміщення. Дозвіл на будівництво отримала Воронович. Оскільки відповідачі відмовляються сплатити їй компенсацію за участь у будівництві, позивачка просить вселити її в новозбудований будинок.

***Контрольні питання***

1. Які документи необхідно мати для підтвердження законності будівництва житла?
2. Кому належить новозбудований будинок? Чи змінилася б ситуація, якщо б Воронович перебувала у фактичному шлюбі?
3. Які критерії визначатимуть належність будинку до спільної власності подружжя?
4. Яке рішення має ухвалити суд?

**Задача № 5.** У квітні 1994 р. громадянка Яременко звернулася до суду із позовом до громадянина Білоуса про поділ квартири. По-

зивачка зазначала, що 17 серпня 1998 р. вона разом із відповідачем придбала квартиру за 27 тис. грн. При цьому Яременко сплатила за угодою 15 тис. грн., а Білоус — 12 тис. грн. У зв'язку з цим позивачка вважає, що їй має належати 55,55 % квартири, а відповідачеві — 44,45 %. Оскільки між ними виник конфлікт з приводу користування квартирою, позивачка просила виділити їй зазначену частку.

#### ***Контрольні питання***

1. До яких форми та виду власності належить квартира?
2. Чи можна і яким чином поділити квартиру?
3. Яке рішення має ухвалити суд щодо визначення порядку користування житлом?

**Задача № 6.** У серпні 1993 р. громадянин Борисенко звернувся з позовом до громадянки Ковальської про виселення з належного йому за правом власності будинку на підставі ст. 168 Житлового кодексу. Позивач посилався на те, що відповідно до договору довічного утримання від 1 березня 1990 р. його брат передав йому у власність 3/4 спірного будинку. У вересні 1991 р. брат помер, однак у будинку залишилася проживати його колишня дружина Ковальська — відповідачка в цій справі. Маючи потребу у використанні будинку для своєї сім'ї і посилаючись на те, що відповідачка перешкоджає реалізації його права власності, Борисенко просить задовольнити його позовні вимоги.

#### ***Контрольні питання***

1. Які правові підстави припинення договору найму житлового приміщення, що належить громадянину за правом приватної власності?
2. Чи зберігає силу договір найму довічного утримання при переході права власності?
3. Чи зберігає право на проживання Ковальська у цьому випадку?
4. Яке рішення має ухвалити суд?

**Задача № 7.** 28 квітня 1993 р. громадянка Антошина звернулася до суду з позовом до громадян Гудзій і Золотар про визнання права власності на будинок і визнання свідоцтва про право на спадщину і договору купівлі-продажу недійсними. Позивачка зазначала, що 12 квітня 1992 р. вона придбала у Матвеева будинок. Договір не було нотаріально посвідчено, оскільки будинок був зареєстрований за дружиною продавця, яка померла 21 жовтня 1991 р., а згодом — 22

травня 1992 р. — помер і Матвеев. Після смерті Матвеева свідоцтво про право на спадщину отримала його сестра Золотар, яка 18 січня 1993 р. продала спірний будинок Гудзій.

**Контрольні питання**

1. Чи відбулася угода купівлі-продажу будинку?
2. З якого моменту переходить право власності на будинок?
3. Чи можна вважати договір купівлі-продажу будинку чинним, якщо він нотаріально не посвідчений?
4. Яке рішення має ухвалити суд?

**Задача № 8.** Громадянин Трачук подарував онукові приватизовану однокімнатну квартиру, в якій проживав і був прописаний, але при цьому отримав розписку, що квартира за його життя не продаватиметься. Через рік, перебуваючи у скрутному матеріальному становищі, онук продав квартиру за 12 тис. грн. громадянину Швецю.

Трачук звернувся з позовом до суду про визнання договору купівлі-продажу квартири недійсним, надавши при цьому посвідчену головним лікарем довідку.

Швець у зустрічному позові просить суд усунути перешкоди щодо користування приватним житлом.

**Контрольні питання**

1. Відповідно до яких норм законодавства має вирішуватися ця справа?
2. Чи буде договір купівлі-продажу визнано недійсним?
3. Яким чином повинен діяти Трачук для забезпечення своїх житлових прав?

**Задача № 9.** Громадянка Віктюк подала позов громадянину Севастьянову про визнання права власності на будинок. Позивачка зазначала, що в березні 1998 р. вона домовилася з Севастьяновим про купівлю будинку. Оскільки в цей час вона зустрічалася з Севастьяновим і той обіцяв з нею одружитися, якщо договір купівлі-продажу буде оформлено на нього, вона внесла на рахунок Севастьянова гроші й оформила договір купівлі-продажу на відповідача. Посилаючись на те, що Севастьянов згодом не одружився на Віктюк, а гроші за будинок фактично внесла вона, позивачка просить визнати зазначений договір недійсним і перевести на неї права й обов'язки покупця.

### ***Контрольні питання***

1. З якого моменту переходить право власності на будинок (квартиру)?
2. За яких правових підстав може виникати спільна власність на будинок?
3. Чи має право Віктор претендувати на житло. Якщо так, то в якій частці?

**Задача № 10.** У червні 1998 р. громадянка Семенець в інтересах своїх неповнолітніх дітей звернулася до суду з позовом до громадянина Матусевича про виділення частки зі спільного майна. Позивачка зазначала, що її дітям належить по 1/2 будинку, відповідачеві — друга половина. Оскільки Матусевич має за правом власності в тому ж селі інший будинок, в якому мешкає, а вона та її діти житла не мають, позивачка просить виділити їй та її дітям весь будинок і зобов'язується сплатити відповідачеві грошову компенсацію за їхню частку.

### ***Контрольні питання***

1. В якому порядку визначається розмір грошової компенсації за частину в спільній власності?
2. Що розуміється під дійсною вартістю будинку?
3. Яке рішення повинен прийняти суд?



## **ПРАВОВИЙ СТАТУС ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**

1. Порядок створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.
2. Членство в об'єднанні.
3. Повноваження об'єднання співвласників та його статутних органів.

### **Методичні рекомендації**

1. При розкритті порядку створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку слід звернутися до термінології, яка існує в деяких країнах світу, дати пояснення поняття “кондомініум”, визначити його походження.

Аналіз нормативної бази (Постанова Кабінету Міністрів України № 588 від 31 липня 1995 р. та Закон “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”) має спиратися на порівняння з іншими шляхами організації утримання житла, і зокрема це можна проілюструвати на прикладі кооперативів, мешканці яких сплатили пай і також мають незалежне право власності на свої квартири, утримують та використовують неподільне і загальне майно будинку.

Далі необхідно визначити мету, створення, завдання, функції об'єднання і зазначити, що воно не має на меті одержання прибутку для розподілу між членами об'єднання.

Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку необхідно розглядати через дотримання основних процедурних стадій — ініціативної, установчої, реєстраційної, кожна з яких має свої особливості.

Окремо слід визначити зміст статутних документів об'єднання співвласників, який має відповідати Типовому статуту, хоча статут може містити й інші важливі положення. Для дискусії, розглядаючи статутні вимоги, можна характеризувати положення, за якими може бути обмежено права власника.

2. Для розгляду другого питання слід виокремити суб'єктний склад, зазначивши, що членом об'єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку. Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися водночас зі створенням об'єднання при проведенні установчих зборів, а також індивідуально, на основі письмової заяви, в будь-який момент його існування. Варто пояснити, що хоча порядок прийняття до об'єднання визначається статутом, він не повинен суперечити іншим нормативним документам. Окремо слід зупинитися на особливих підставах припинення членства в об'єднанні та способах припинення діяльності об'єднання як юридичної особи.

Права і обов'язки членів об'єднання багатоквартирного житлового будинку варто розкривати через порівняльний аналіз прав і обов'язків мешканців та членів інших житлових фондів.

3. Повноваженням об'єднання співвласників та його статутних органів, створенню органів управління, визначенню умов їхньої діяльності слід присвятити окремий розгляд. При цьому необхідно зазначити, що реалізація прав наймачів здійснюється за дорученням загальних зборів та відповідно до статуту об'єднання. Спеціально створені уповноважені органи об'єднання мають не лише права, а й чітко визначені обов'язки. Окремо слід проаналізувати повноваження органів управління об'єднання (загальних зборів, правління, ревізійної комісії).

## **Завдання до теми 11**

**Задача № 1.** Внаслідок стихійного лиха в чотириквартирному будинку пошкодило дах, у стінах з'явилися тріщини, побилися шибки. У будинку частина квартир була приватизована.

Працівники житлово-комунального господарства, яких викликали квартиронаймачі, запропонували здійснити ремонт власними силами.

### ***Контрольні питання***

1. Які обов'язки мають співвласники приватизованого будинку?
2. Які обов'язки з утримання житла мають наймодавець і наймач?
3. Чи законні вимоги працівників ЖЕКу?

**Задача № 2.** Ініціативна група членів житлово-будівельного кооперативу м. Києва звернулася до юриста місцевої ради з проханням дати відповіді на такі запитання.

***Контрольні питання***

1. Чи може житлово-будівельний кооператив реорганізуватися в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і як це зробити?
2. Що таке об'єднання співвласників багатоквартирного будинку і які переваги воно надає?
3. Яка мета створення об'єднання та його правове становище?

**Задача № 3.** У багатоповерховому будинку державного житлового фонду 30 % квартир приватизовано. Ініціативна група мешканців цього будинку виявила бажання створити об'єднання співвласників.

***Контрольні питання***

1. Чи можуть вони створити об'єднання?
2. Які вимоги висуваються для створення об'єднання співвласників?
3. Як зареєструвати об'єднання співвласників?

**Задача № 4.** У будинку, де всі квартири приватизовано, створено товариство власників. Місцева райдержадміністрація вимагає переєструвати його у товариство співвласників багатоквартирного житлового будинку. Частина мешканців відмовляється брати участь у загальних зборах.

***Контрольні питання***

1. Яка нормативна база визначає організацію та діяльність товариства співвласників?
2. Які права і обов'язки членів об'єднання?
3. Які права і обов'язки особи, що не бажає вступати до об'єднання?

**Задача № 5.** У зв'язку з незадовільним станом обслуговування будинку товариство співвласників вирішило змінити організацію, що обслуговувала будинок (ЖЕК) на іншу.

***Контрольні питання***

1. Які особи утримують будинок?
2. Які права і обов'язки товариства співвласників багатоквартирного житлового будинку?
3. Які органи управління створюються в об'єднанні і які вони мають обов'язки?
4. Яке майно належить членам товариства співвласників?

**Задача № 6.** Товариство співвласників багатоквартирного будинку звернулося до місцевої райдержадміністрації з вимогою виділити прилеглу територію для влаштування автомобільної стоянки. Місцева райдержадміністрація заперечила і зауважила, що прилегла територія належить до комунальної власності міста і тому виділена бути не може. Крім того, на ній розміщено дитячий майданчик для мешканців інших будинків.

***Контрольні питання***

1. Чи обґрунтовані заперечення місцевої райдержадміністрації?
2. Яке майно належить товариству співвласників?
3. Як розв'язати ситуацію?

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА. ЗАХИСТ ПРАВ І ЗАКОННИХ ІНТЕРЕСІВ ГРОМАДЯН**

1. Загальна характеристика видів відповідальності за порушення житлового законодавства та її види.
2. Поняття захисту в житловій сфері та його підстави.
3. Нотаріальне посвідчення при укладенні угод про відчуження квартири (будинку).
4. Адміністративний та судовий захист.
5. Характеристика категорій спорів, які розглядаються в судовому порядку.
6. Особливості виконання рішень.

### **Методичні рекомендації**

1. Характеристика відповідальності за порушення житлового законодавства має розпочинатися з розкриття поняття та змісту правопорушень в житловій сфері, за які настає кримінальна, адміністративна, цивільна відповідальність згідно із законодавством України. Підставами для настання відповідальності за порушення житлового законодавства є наявність вини в діях винних осіб. Конкретні види та склад відповідальності містяться в нормах цивільного, адміністративного та кримінального законодавств.

Водночас основну увагу слід приділи цивільно-правовій відповідальності. Слід зазначити, що цивільне право передбачає загальні та спеціальні форми відповідальності ст. 610–624, 1166, 1167 Цивільного кодексу, ст. 190 Житлового кодексу). Залежно від розподілу обов'язків варто навести випадки дольової, солідарної відповідальності.

Слід зазначити, що право приватної власності громадян відповідно до Конституції є непорушним і ніхто не може бути протиправно його позбавлений. В порядку дискусії необхідно пояснити, що у законодавстві зазначено підстави примусового відчуження об'єктів

права приватної власності, в тому числі з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, які встановлені законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їхньої вартості (крім умов воєнного чи надзвичайного станів, коли можливе подальше відшкодування); зіставити ці положення з Конституційними правами та свободами людини та громадянина.

Окремо варто розглянути ст. 56, 57 Закону України “Про власність”, що встановлюють майнову відповідальність державних органів за шкоду, заподіяну їхнім неправомірним втручанням у здійснення власником і зазначеними особами правомочностей щодо володіння, користування й розпорядження житлом.

Під час обговорення можна торкнутися питання припинення права власності на будинок у зв’язку з вилученням земельної ділянки, порядку відшкодування збитків у цих випадках; обговорити порядок реалізації положення ст. 53 Закону “Про власність”, згідно з яким власник житлового будинку має право на компенсацію, пов’язану зі зниженням цінності будинку, спричиненим діяльністю підприємств, організацій, у тому числі такою, що призвела до падіння рівня шумової та екологічної захищеності території.

2. При розгляді поняття захисту в житловій сфері варто зазначити, що захист необхідно розглядати як передбачені законодавством заходи з визнання порушення та поновлення цих прав і законних інтересів як наймачів державного житлового фонду, так і власників житла. Захист також включає заходи, спрямовані на припинення правопорушень і притягнення правопорушників до передбаченої законом відповідальності.

Для розкриття засобів захисту слід звернутися до ст. 16 Цивільного кодексу і проаналізувати порядок визнання порушених прав; відновлення становища, яке існувало до порушення права, і припинення дій, які порушують право; присудження до виконання обов’язку в натурі; компенсації моральної шкоди; припинення або зміни правовідношення; стягнення з особи, яка порушила право, завданих збитків, а у випадках, передбачених законом або договором, — неустойки (штрафу, пені).

Правовий захист являє собою передбачені законом заходи до правопорушників, спрямовані на встановлення державними органами юридичних фактів, які порушують законні права та інтереси грома-

дян. Поняття захисту можна розкрити в об'єктивному та суб'єктивному сенсах, зупинившись на моменті виникнення права на захист.

3. При розгляді питання нотаріального посвідчення переходу права власності на житло в темі захисту житлових прав потрібно пояснити, що нотаріат виконує передусім попереджувально-охоронювальну функцію, завдяки їй відбувається фіксація юридичного факту набуття чи припинення прав на житло, що має юрисдикційне значення.

Нотаріат слід розглядати через систему органів і посадових осіб, на які покладено обов'язок посвідчувати права, а також факти, що мають юридичне значення та їх повноваження. Визначаючи систему органів нотаріату, необхідно зазначити, що здійснення нотаріальних дій в Україні покладається на державних нотаріусів або тих, хто займається приватною нотаріальною діяльністю (приватних нотаріусів). У населених пунктах, де немає нотаріусів, нотаріальні дії здійснюються уповноваженими на це особами місцевих органів влади.

Органи нотаріату здійснюють свої функції в житловій сфері відповідно до ст. 55 Закону України "Про нотаріат" та п. 48–53 Інструкції про порядок здійснення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України № 18/5 від 18 червня 1994 р.

Здійснюючи правоохоронну функцію при посвідченні угод про відчуження житла нотаріуси перевіряють, чи відповідає зміст посвідчуваної ними угоди вимогам закону і дійсним намірам сторін. При нотаріальному посвідченні договорів про відчуження житлового будинку, що підлягає реєстрації, нотаріус вимагає подання документів, які підтверджують право власності на зазначене майно в осіб, які його відчужують. Крім правовстановлюючого документа на житло, якщо воно підлягає реєстрації, нотаріус вимагає довідку-характеристику бюро технічної інвентаризації, а в населених пунктах, де інвентаризацію не проведено, — довідку виконавчого комітету відповідної ради, в якій викладено характеристику відчужуваної будівлі.

4. Слід зазначити, що згідно з Конституцією України юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі. Тому у випадках коли законодавством України передбачено право суб'єкта житлового права оскаржити рішення державного чи іншого органу, їхніх посадових осіб за підпорядкованістю, суб'єкти житлових відносин вправі вирішити порядок захисту своїх прав за підпорядкованістю чи шляхом звернення до суду з позовною заявою або скаргю.

Серед органів, уповноважених розглядати житлові спори в адміністративному порядку, слід назвати місцеві державні адміністрації та виконкоми місцевих рад. При цьому варто наголосити, що ці органи можуть розв'язувати в адміністративному порядку більшість спорів, які виникають у житловій сфері між уповноваженими державними органами та громадянами. В свою чергу, неправомірні рішення виконкомів місцевих рад, місцевих державних адміністрацій, їхніх посадових осіб можуть бути предметом подальшого розгляду суду в порядку, визначеному ст. 236, 237 Цивільно-процесуального кодексу, встановленому для оскарження неправомірних дій органів державного управління і службових осіб, які обмежують права громадян.

Для розкриття поняття судового захисту потрібно розкрити систему судів загальної юрисдикції; пояснити, що в системі судів загальної юрисдикції в Україні діють загальні та спеціалізовані апеляційні суди. Окремо слід висвітлити компетенцію Касаційного суду України, Вищих судових органів, спеціалізованих судів та Верховного Суду України, зупинитися на питанні проблем становлення та організації діяльності всіх ланок судової влади.

5. Для проведення характеристики категорій житлових спорів, що розглядаються в судовому порядку, їх слід класифікувати залежно від правових підстав виникнення: а) що впливають з Житлового кодексу України; б) що впливають з права власності громадян на житловий будинок (квартиру); в) що впливають з житлово-кооперативних відносин; г) що впливають із захисту права приватної власності громадян.

При цьому правовий аналіз слід провадити за підвідомчістю та змістом позовних вимог: а) за позовами юридичних осіб; б) за позовами громадян; в) за позовами уповноважених державних органів; г) спорами між громадянами і членами їхніх сімей (в тому числі колишніми членами сім'ї) про порядок користування житлом; г) спорами між спадкоємцями, що мешкають в одній квартирі; д) щодо захисту права приватної власності громадян.

При позовах про витребування власником свого майна слід враховувати, що згідно зі ст. 50 Закону “Про власність” власник у будь-якому разі має право вимагати повернення (віндикації) свого майна з чужого незаконного володіння.

6. При розгляді особливостей виконання судових рішень необхідно зазначити, що виселення із займаного житлового приміщення допускається тільки з підстав і у порядку, передбачених законом. Такий



порядок може бути передбачений у вигляді як кримінальної, так і цивільно-правової відповідальності. Закон України “Про виконавче провадження” визначає умови і порядок виконання рішень судів та інших органів, що підлягають примусовому виконанню у разі невиконання їх у добровільному порядку. При цьому слід зазначити, що виконавче провадження включає сукупність дій органів і посадових осіб, спрямованих на примусове виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), які здійснюються на підставах, у спосіб та в межах повноважень, визначених нормативно-правовими актами, а також рішеннями, що підлягають примусовому виконанню.

Примусове виконання рішень в Україні покладається на Державну виконавчу службу, яка входить до системи органів Міністерства юстиції України. Так, відповідно до Закону України “Про державну виконавчу службу”, примусове виконання рішень здійснюють державні виконавці районних, міських (міст обласного значення), районних у містах відділів державної виконавчої служби. Державною виконавчою службою підлягають виконанню: 1) рішення, ухвали і постанови судів у цивільних справах; 2) вироки, ухвали і постанови судів у кримінальних справах у частині майнових стягнень; 3) рішення, ухвали, постанови господарських судів; 4) виконавчі написи нотаріусів тощо.

Основним заходом примусового виконання прийнятих рішень є звернення стягнення насамперед на майно боржника і лише в останню чергу можливе звернення стягнення на житловий будинок, квартиру.

Умови і порядок проведення прилюдних торгів з продажу квартир, будинків регулюються ст. 62, 66 Закону України “Про виконавче провадження” та затвердженим наказом Міністерства юстиції України № 68/5 від 27 жовтня 1999 р. “Тимчасове положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна”.

## **Завдання до теми 12**

**Задача № 1.** Житлово-експлуатаційна контора подала позов до громадянина Гирича про виселення. Позивач зазначав, що наймач житлового приміщення виїхала для проживання в Одесу, де служить син. Відповідно до Житлового кодексу України вони підлягають виселенню, але в добровільному порядку звільнити помешкання відмовляються.

### ***Контрольні питання***

1. Чи має право ЖЕК подати такий позов і як необхідно розв'язати спір?
2. Хто буде відповідачем цієї справи?
3. Який порядок виселення тимчасових мешканців?

**Задача № 2.** Молодого спеціаліста за розподілом направлено на роботу із забезпеченням житлом.

Оскільки за десять років сумлінної роботи квартиру йому не було надано, він звернувся до суду з позовом про зобов'язання надати йому помешкання.

### ***Контрольні питання***

1. Чи має право працівник подати такий позов?
2. Чи обґрунтовані ці вимоги та чи підлягають вони судовому вирішенню?
3. Як необхідно розв'язати спір?

**Задача № 3.** Громадянин Кам'яний звернувся до Печерського суду м. Києва з позовом до колишньої дружини про визнання її такою, що втратила право на житло у зв'язку з виїздом на постійне місце проживання до Франції.

Суддя відмовив у прийнятті позовної заяви, зазначивши в ухвалі, що спори відповідно до ст. 125 Цивільно-процесуального кодексу розглядаються судами за місцем проживання відповідача.

Кам'яний оскаржив ухвалу судді.

### ***Контрольні питання***

1. Назвіть систему та структуру органів, уповноважених розглядати спори в житловій сфері.
2. Яке рішення і в якому порядку має прийняти вищий суд?
3. Який порядок оскарження прийнятих рішень?

**Задача № 4.** Житлово-експлуатаційна контора м. Обухів подала до суду позов до громадянки Борисенко про виселення, посилаючись на те, що після смерті наймача однокімнатної квартири до неї самостійно вселилася відповідачка.

Борисенко у позовній заяві зазначила, що вона вселилася в квартиру за згодою бабусі. Але ЖЕК просив постановити рішення про її виселення на підставі ст. 109 Житлового кодексу України. При цьому ЖЕК вказував, що за життя наймача Борисенко в квартирі не

проживала, а вселилася в неї після смерті наймача, що можуть підтвердити свідки.

***Контрольні питання***

1. В якому порядку розглядаються спори про виселення осіб, які самовільно зайняли житло?
2. Чи має право на проживання в квартирі Борисенко, якщо так, то яким чином вона може підтвердити це право?
3. Складіть проект позовної заяви.

**Задача № 5.** Громадянка Заремба проживала з 1996 по 2000 р. з чоловіком у двокімнатній квартирі свекра. Свекор, інвалід I групи, невдовзі отримав нову квартиру. 1997 р. сім'я Заремби у складі трьох осіб приватизувала займане житло. 1998 р. у них народилася ще одна дитина, яку прописали в цій квартирі. Після розлучення чоловік продав належну йому частку в квартирі батькові, який невдовзі оселився в ній зі своєю дружиною. Заремба звернулася до адвоката за роз'ясненням.

***Контрольні питання***

1. На яких суб'єктів поширюється і з якого моменту виникає право на захист?
2. Чи має новонароджений право на захист і яким чином його можна здійснити?
3. Чи правомірно було здійснено продаж частки житла?
4. Якими засобами має Заремба захистити належні їй права?

Дайте розгорнуті відповіді на ці запитання. Підготуйте проект позовної заяви з урахуванням проекту зустрічного позову чоловіка Заремби, свекра.

**Задача № 6.** У травні 1999 р. громадянка Примак подала позов до суду проти Львівського міськвиконкому про виселення з кооперативної квартири № 1.

У позові позивачка зазначила, що їй разом з чоловіком з 1991 р. належать квартири № 1 та № 2 кооперативного будинку. Пай повністю сплачено. Позивачка зазначала, що в постанові Львівського обласного суду від 13 листопада 1994 р. і вирокі Шевченківського районного суду, за яким було засуджено її чоловіка, містилася вказівка про конфіскацію квартири № 1.

У свою чергу Примак вимагала видачі свідоцтва про право власності на квартири, а міськвиконком вирішив відселити сім'ю Примак з квартири № 1, яку займав засуджений.

При розгляді справи було встановлено, що подружжя перебуває у шлюбі з 1990 р. Але чоловік Примак залишив сім'ю 1993 р. і став проживати окремо. Житло збудовано 1986 р., але зареєстровано на ім'я Примак. У будинку проживає позивачка з двома дітьми. Після припинення шлюбних відносин подружжя не ділило житлову площу.

#### ***Контрольні питання***

1. Які обставини необхідно з'ясувати для розв'язання справи?
2. Чи має право на проживання в будинку Примак?
3. Як вирішити справу? Підготуйте проект ухвали суду.

**Задача № 7.** Через рік після фактичного припинення спільного життя з дружиною та три роки після розірвання шлюбу громадянин Коваленко дізнався, що дружина продала будинок, який вони приватизували під час спільного проживання.

#### ***Контрольні питання***

1. На підставі яких правових норм Коваленко захистити порушені права?
2. Чи має право Коваленко на захист своїх прав, посилаючись на норми Житлового кодексу?
3. З якого моменту у Коваленка виникає право на захист? Які терміни діють у житловому праві?
4. Складіть проект позовної заяви.

**Задача № 8.** Громадянин Сірко придбав у громадянина Терешка трикімнатну квартиру, але через місяць звернувся із заявою про розірвання договору, зауваживши, що продавець приховав від нього, що в квартирі прописані мати Терешка, яка проживає в селі, син, який перебуває на заробітках, а також те, що квартира потребує ремонту. Терешко проти позову заперечував, посилаючись на те, що Сірко рік квартирував, а тому знав про всі права інших осіб на цю квартиру.

#### ***Контрольні питання***

1. Які обов'язки має громадянин Терешко?
2. Які права на житло мають тимчасово відсутні мешканці квартири?
3. Який позов має скласти Сірко і чи повинен суд розірвати договір?

**Задача № 9.** Громадянин Новак мешкав в однокімнатній приватизованій квартирі у м. Самборі. За вироком суду від 16 січня 1998 р. він був засуджений до п'яти років позбавлення волі та конфіскації майна.

Адвокат у зверненні до суду зазначив, що постановою від 20 квітня 1999 р. Апеляційний суд Львівської області змінив вирок, признавши міру покарання у вигляді трьох років виправних робіт без позбавлення волі, і з вироку місцевого суду м. Львова, за яким було засуджено Новака, виключено вказівку про конфіскацію квартири.

За час перебування під вартою на квартиру було звернуто стягнення, і після її реалізації з прилюдних торгів видано ордер сім'ї громадянки Баранової.

Новак подав до суду позов про визнання ордера недійсним і виселення сім'ї Баранової.

### ***Контрольні питання***

1. Упродовж якого строку зберігається право на житло в разі тимчасової відсутності громадян?
2. Чи підлягають задоволенню вимоги Новака, чи йому має бути виділене нове житло?
3. Спираючись на які норми права Новак може захистити свої права? Складіть проект позовної заяви та підготуйте проект рішення суду.

# КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

## для заліку (екзамену) з житлового права

1. Завдання і предмет житлового права.
2. Методи правового регулювання житлових відносин.
3. Джерела житлового законодавства.
4. Суб'єкти житлового права, їхні права та обов'язки.
5. Об'єкти житлового права.
6. Поняття житлового фонду України, його характеристика та призначення.
7. Приватний житловий фонд, його структура, особливості регулювання в ньому житлових відносин.
8. Законодавче регулювання приватизації державного житлового фонду.
9. Механізм приватизації державного житлового фонду.
10. Юридичні підстави виникнення права приватної власності на житло.
11. Особливості правового регулювання житлових відносин у будинках житлово-будівельних кооперативів.
12. Державний житловий фонд, поняття та його структура.
13. Управління державним житловим фондом.
14. Органи управління відомчим житловим фондом і житловим фондом підприємства.
15. Особливості виникнення житлових правовідносин у державному житловому фонді.
16. Державний облік житлового фонду.
17. Право на одержання житла у будинках державного і колективного житлових фондів.
18. Умови і підстави прийняття громадян на квартирний облік.
19. Правові підстави визнання громадян такими, що потребують поліпшення житлових умов.
20. Поняття облікової норми.
21. Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов на місці їх проживання.
22. Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов за місцем їх роботи.

23. Порядок ведення обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов.
24. Підстави зняття з квартирної обліку громадян.
25. Перенесення черговості громадян, які перебувають на квартирному обліку для поліпшення житлових умов.
26. Особливості прийняття на облік громадян для поліпшення житлових умов у будинках колективного житлового фонду.
27. Умови та порядок надання житлових приміщень.
28. Випадки надання громадянам помешкання незалежно від перебування на обліку для поліпшення житлових умов.
29. Першочергове надання житла.
30. Позачергове надання житла.
31. Співвідношення норми житлової площі, що надається громадянам, з іншими нормами (нормою житлової площі, обліковою нормою, нормою середньої забезпеченості житлом).
32. Вимоги, що ставляться до житлових приміщень.
33. Надання житлових приміщень у квартирі, де проживають двоє або більше наймачів.
34. Порядок надання житлових приміщень у будинках житлового фонду місцевих рад.
35. Ордер на житло.
36. Права громадян, які одержали житлове приміщення у будинках державного житлового фонду.
37. Права громадян у будинках приватного житлового фонду.
38. Особливості користування житловими приміщеннями за умов існування договору оренди приміщення.
39. Договір найму житлового приміщення.
40. Обмін квартирами.
41. Правове регулювання порядку обміну квартир.
42. Умови, за яких обмін житловими приміщеннями не дозволяється.
43. Право наймача на заміну житлового приміщення більшого розміру на житлове приміщення меншого розміру.
44. Форми компенсації заміни житлового приміщення більшого розміру на житлове приміщення меншого розміру.
45. Збереження права на помешкання за громадянами у разі їхньої тимчасової відсутності.
46. Договір піднаймття житлового приміщення.
47. Виселення піднаймачів і тимчасових жильців у разі припинення договору найму житлового приміщення.

48. Забезпечення наймачів іншим житлом у зв'язку з капітальним ремонтом будинку.
49. Користування службовим житлом.
50. Користування гуртожитками.
51. Нормативне регулювання порядку надання гуртожитків і користування ними.
52. Підстави і порядок виселення громадян з житлових приміщень.
53. Виселення з наданням іншого упорядкованого житла.
54. Вимоги щодо упорядкованості житлового приміщення.
55. Виселення з наданням упорядкованого помешкання.
56. Виселення з наданням іншого житлового приміщення.
57. Вимоги, яким мають відповідати житлові приміщення, що надаються громадянам при виселенні.
58. Надання житла у зв'язку зі знесенням будинку або переобладнанням будинку (приміщення) у нежитлове.
59. Надання житла у зв'язку з виселенням з будинку (житлового приміщення), що загрожує обвалом; порядок вирішення питань про виселення громадян у цих випадках.
60. Виселення без надання громадянам іншого помешкання.
61. Використання будинку (квартири), що належить громадянину за правом приватної власності.
62. Утримання житлового фонду приватного житлового фонду.
63. Правове становище співвласників квартир багатоквартирного житлового будинку.
64. Правовий статус товариства співвласників багатоквартирного житлового будинку.
65. Права і обов'язки членів об'єднання багатоквартирного житлового будинку.
66. Законодавче і нормативне регулювання розвитку утримання приватного житлового фонду в сучасних умовах. Проблеми вдосконалення законодавства.
67. Види відповідальності за неналежне використання житлового фонду.
68. Відшкодування збитків, заподіяних житловому фонду.
69. Підвідомчість розгляду і розв'язання житлових спорів.
70. Судовий порядок розгляду житлових спорів.
71. Розгляд житлових спорів судом.
72. Порядок розгляду житлових спорів в адміністративному порядку.



# СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ТА РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

## нормативно-правова

1. *Конституція* України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР.
2. *Закон* України “Про судоустрій” від 07 лютого 2002 р. № 3018-III.
3. *Закон* України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 29 листопада 2001 р. № 2866-III.
4. *Закон* України “Про застава” від 02 жовтня 1992 р. № 2654-XII.
5. *Закон* України “Про нотаріат” від 02 вересня 1993 р. № 3425-XII.
6. *Закон* України “Про наукову і науково-технічну діяльність”.
7. *Закон* України “Про державну підтримку засобів масової інформації та соціальний захист журналістів” (витяг) від 23 вересня 1997 р. № 540/97-ВР.
8. *Закон* України “Про приватизацію державного житлового фонду”.
9. *Закон* України “Про приватизаційні папери” від 09 березня 1992 р. № 2173-XII.
10. *Закон* України “Про передачу об’єктів права державної та комунальної власності” від 03 березня 1998 р. № 147/98-ВР.
11. *Закон* України “Про внесення змін до деяких законів України у зв’язку з прийняттям Закону України “Про передачу об’єктів права державної та комунальної власності” від 06 жовтня 1995 р. № 163-XIV.
12. *Закон* України “Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших громадян похилого віку в Україні” від 16 грудня 1993 р. № 3721-XII.
13. *Закон* України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту” від 22 жовтня 1993 р. № 3551-XII.
14. *Закон* України “Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні” від 21 березня 1991 р. № 875-XII.
15. *Закон* України “Про реабілітацію жертв політичних репресій в Україні” від 17 квітня 1991 р. № 962-XII.
16. *Закон* України “Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи” від 28 лютого 1991 р. № 796-XII.
17. *Закон* України “Про державну службу” від 16 грудня 1993 р. № 3723-XII.

18. *Закон України* “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей” від 20 грудня 1991 р. № 2011-ХІІ.
19. *Закон України* “Про міліцію” від 20 грудня 1990 р. № 565-ХІІ.
20. *Закон України* “Про прокуратуру” від 05 листопада 1991 р. № 1789-ХІІ.
21. *Закон України* “Про Службу безпеки України” від 25 березня 1992 р. № 2229-ХІІ.
22. *Закон України* “Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві” від 17 жовтня 1990 р. № 400-ХІІ.
23. *Закон України* “Про тимчасову заборону стягнення з громадян України пені за несвоєчасне внесення плати за житлово-комунальні послуги” від 13 листопада 1996 р. № 486/96-ВР.
24. *Постанова Верховної Ради України* “Про оплату житлово-комунальних послуг населенням України” від 18 березня 1999 р. № 512-ХІV.
25. *Постанова Верховної Ради України* “Про порядок введення в дію Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19 червня 1992 р. № 2483-ХІІ.
26. *Постанова Верховної Ради України* “Про затвердження коефіцієнта конверсії приватизаційних майнових сертифікатів і житлових чеків” від 05 жовтня 1995 р. № 366/95-ВР.
27. *Указ Президента України* “Про Основні напрями забезпечення житлом населення України на 1999–2005 роки” від 21 липня 1999 р. № 856/99.
28. *Указ Президента України* “Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі” від 27 березня 1998 р. № 222/98.
29. *Указ Президента України* “Про прискорення реформування житлово-комунального господарства” від 19 жовтня 1999 р. № 1351/99.
30. *Постанова Кабінету Міністрів України* “Про Концепцію розвитку житлово-комунального господарства в Україні” від 27 лютого 1995 р. № 150.
31. *Постанова Кабінету Міністрів України* “Про порядок надання додаткової житлової площі особам, які внаслідок Чорнобильської катастрофи перенесли променеву хворобу будь-якого ступеня або стали інвалідами, дітям-інвалідам, які потребують особливо-

- го догляду, та сім'ям, що втратили годувальника з числа осіб, віднесених до категорії 1” від 31 грудня 1996 р. № 1589.
32. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про дальший розвиток житлово-будівельної (житлової) кооперації” від 20 жовтня 1992 р. № 593.
  33. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про службові житлові приміщення” від 04 лютого 1988 р. № 37.
  34. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва” від 28 жовтня 1996 р. № 1300.
  35. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про вдосконалення організаційної та фінансової діяльності Фонду сприяння молодіжному житловому будівництву при Державному комітеті у справах сім’ї та молоді” від 17 травня 1999 р. № 825.
  36. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі” від 05 жовтня 1998 р. № 1597.
  37. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку надання довготермінового безвідсоткового державного кредиту на індивідуальне житлове будівництво для депортованих осіб, які повернулися в Україну на постійне проживання” від 09 серпня 1999 р. № 1447.
  38. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про механізм впровадження Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 08 жовтня 1992 р. № 572.
  39. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про порядок передачі у приватну власність громадян незавершених будівництвом будинків садибного типу” від 28 червня 1997 р. № 637.
  40. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про випуск в обіг приватизаційних житлових чеків” від 26 квітня 1993 р. № 305.
  41. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про поетапну передачу у комунальну власність об’єктів соціальної сфери, житлового фонду сільськогосподарських, переробних та обслуговуючих підприємств, установ і організацій агропромислового комплексу, заснованих на колективній та інших формах недержавної власності” від 05 вересня 1996 р. № 1060.
  42. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про затвердження Положення про порядок передачі в комунальну власність загальнодержавного житлового фонду, що перебував у повному госпо-

дарському віданні або в оперативному управлінні підприємств, установ та організацій” від 06 листопада 1995 р. № 891.

43. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про поетапну передачу у комунальну власність територіальних громад великих міст (з населенням понад 100 тис. чол.) об’єктів тепlopостачання споживачів житлово-комунальної сфери від 25 грудня 1998 р. № 2074.
44. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про затвердження Програми проведення житлово-комунальної реформи на 1999–2001 роки” від 29 січня 1999 р. № 113.
45. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об’єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні” від 31 липня 1995 р. № 588.
46. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про вдосконалення системи державного регулювання розміру квартирної плати та плати за утримання будинків і прибудинкових територій” від 22 червня 1998 р. № 939.
47. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про новий розмір витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та пічного побутового (рідкого) палива у разі надання житлової субсидії” від 27 липня 1998 р. № 1156.
48. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та пічного побутового (рідкого) палива” від 21 жовтня 1995 р. № 848.
49. *Постанова* Ради Міністрів Української РСР і Української Республіканської Ради професійних спілок “Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм житлових приміщень в Українській РСР” від 11 грудня 1984 р. № 470.
50. *Постанова* Ради Міністрів УРСР “Про затвердження Правил бронювання житлових приміщень в Українській РСР” від 09 вересня 1985 р. № 342.
51. *Постанова* Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок “Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу” від 05 червня 1985 р. № 228.

52. *Постанова* Ради Міністрів Української РСР “Про затвердження примірного статуту Житлово-будівельного кооперативу” від 30 квітня 1985 р. № 186.
53. *Постанова* Ради міністрів Української РСР1 “Про затвердження Правил обміну житлових приміщень в Українській РСР” від 31 січня 1986 р. № 3.
54. *Постанова* Ради Міністрів Української РСР “Про затвердження Примірного положення про гуртожитки” від 03 червня 1986 р. № 208.
55. *Постанова* Ради Міністрів Української РСР “Про порядок обстеження стану житлових будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання житлових будинків і житлових приміщень непридатними для проживання” від 26 квітня 1984 р. № 189.
56. *Декрет* Кабінету Міністрів України “Про пільги Героям Радянського Союзу і повним кавалерам ордена Слави” від 23 квітня 1993 р. № 37-39.
57. *Розпорядження* Кабінету Міністрів України “Про бронювання та придбання житлових приміщень для осіб, які мають право на громадянство при поверненні в Україну” від 24 січня 1997 р. № 44-р.
58. “*Концепція* державної житлової політики”, схвалена Постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. № 254/95.
59. *Кодекс* про шлюб та сім’ю від 20 червня 1996 р. № 2006-VII.
60. *Господарський* процесуальний кодекс від 06 листопада 1991 р. № 1798-XII.
61. *Цивільний* процесуальний кодекс від 18 липня 1963 р. № 1501-VI.
62. *Цивільний* кодекс від 16 січня 2003 р. № 435-IV.
63. *Житловий* кодекс України” від 30 червня 1983 р. № 5464-X.
64. *Наказ* Міністерства охорони здоров’я УРСР “Про затвердження переліку хронічних захворювань, при яких особи, що хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім’ї” від 08 лютого 1985 р. № 52.
65. *Міністерство* України з питань надзвичайних ситуацій, та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи: *Наказ* “Про затвердження Методики визначення розміру грошової компенсації за втрачене нерухоме майно в разі самостійного переселення з радіоактивно забруднених територій” від 24 вересня 1998 р. № 290.

66. *Міністерство освіти України, Міністерство охорони здоров'я України, Міністерство фінансів України: Наказ “Про встановлення граничного розміру плати за проживання в студентських гуртожитках”* від 21 грудня 1998 р. № 453/362/260.
67. *Державний комітет України у справах сім'ї та молоді: Наказ “Про затвердження Положення про Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”* від 09 вересня 1999 р. № 188/1.
68. *Наказ Державного комітету з будівництва, архітектури та житлової політики України “Про затвердження Інструкції про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб”* від 09 червня 1998 р. № 121.
69. *Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України “Про затвердження Типового положення про порядок конкурсного відбору підприємств для утримання житлових будинків і прибудинкових територій та Типового договору на утримання житлових будинків і прибудинкових територій”* від 07 вересня 1998 р. № 194.
70. *Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству “Про затвердження Положення про порядок проведення безоплатного капітального ремонту жилих будинків (квартир) інвалідів війни, осіб, які мають особливі заслуги перед Батьківщиною, членів сімей загиблих військовослужбовців та прирівняних до них осіб”* від 05 серпня 1994 р. № 73.
71. *Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству “Про затвердження Тимчасового положення про порядок передачі громадянами житла, що перебуває в їхній приватній власності, органу, який здійснює поліпшення житлових умов”* від 01 червня 1995 р. № 24.
72. *Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству, Фонду державного майна України “Про затвердження Типового статуту об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку”* від 05 квітня 1996 р. № 28/389.
73. *Наказ Державного комітету України по житлово-комунальному господарству “Про затвердження Положення про порядок відшкодування власникам житла витрат на технічне обслуговування внутрішньобудинкових мереж та обладнання житлового фонду і збирання платежів з населення”* від 17 жовтня 1996 р. № 87.
74. *Наказ Міністерства праці та соціальної політики України, Міністерства фінансів України, Міністерства юстиції України* від 29

- грудня 1997 р. “Порядок повернення коштів, надміру виплачених за призначеними субсидіями” від 29 грудня 1997 р. № 39/283/90/5.
75. *Державна* податкова адміністрація України: Лист “Щодо визначення сукупного доходу сім’ї при наданні житлових субсидій” від 25 квітня 1997 р. № 17-0117/10-7659.
  76. *Державна* податкова адміністрація України: Лист “Щодо оподаткування співвласників багатоквартирних будинків” від 07 квітня 1999 р. № 5257/7/15-1217.
  77. *Правила* користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями”, затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 1992 р. № 572.
  78. *Рішення* Конституційного Суду України щодо офіційного тлумачення положень пункту 6 статті 12 Закону України “Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей”, частин четвертої і п’ятої статті 22 Закону України “Про міліцію” та частин шостої статті 22 Закону України “Про пожежну безпеку” (справа про офіційне тлумачення терміна “член сім’ї”) від 03 червня 1999 р. № 5-РП/99.
  79. *Постанова* Пленуму Верховного Суду України “Про практику застосування судами України статті 105 Цивільного кодексу України” від 19 вересня 1975 р. № 9.
  80. *Постанова* Пленуму Верховного Суду України “Про судову практику в справах про виключення майна з опису” від 27 серпня 1976 р. № 6.
  81. *Постанова* Пленуму Верховного Суду України “Про судову практику в справах про визнання угод недійсними” від 28 квітня 1978 р. № 3.
  82. *Постанова* Пленуму Верховного Суду України “Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України” від 12 квітня 1985 р. № 2.
  83. *Постанова* Пленуму Верховного Суду України “Про практику застосування судами законодавства про житлово-будівельні кооперативи” від 18 вересня 1987 р. № 9.
  84. *Постанова* Пленуму Верховного Суду України “Про практику застосування судами законодавства, що регулює право власності громадян на житловий будинок” від 04 жовтня 1991 р. № 7.
  85. *Постанова* Пленуму Верховного Суду України “Про судову практику в справах за скаргами на нотаріальні дії або відмову в їх вчиненні” від 31 січня 1992 р. № 2.

86. *Постанова* Пленуму Верховного Суду України “Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності” від 22 грудня 1995 р. № 20.
87. *Постанова* Пленуму Верховного Суду України “Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя” від 01 листопада 1996 р. № 9.

### навчальна

1. *Галянтич М. К., Коваленко Г. І.* Житлове право України: Навч. посіб. — К., 2002.
2. *Жилищное законодательство / Сост. С. Т. Вечфинский, И. Н. Кучеренко // Сб. нормативных актов.* — К., 1990.
3. *Жилищные права и обязанности советских граждан: Юрид. справочник.* — К., 1988.
4. *Жилищный кодекс Украинской ССР: Науч.-практич. комментарий / М. А. Голодный и др.* — К., 1990.
5. *Житлове законодавство України / Уклад. М. К. Галянтич, Г. І. Коваленко.* — К., 1998.
6. *Законодавство України про нерухомість / Упоряд. Я. М. Гутарін.* — К., 1998.
7. *Зобов'язальне право / Під ред. О. В. Дзери.* — К., 1998.
8. *Золотарь В. А., Дятлов П. Н.* Советское жилищное право. — К., 1990.
9. *Комментарий к Правилам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставлении им жилых помещений в Украинской ССР / М. А. Голодный и др.* — К., 1989.
10. *Конституционное право на жилище / Г. И. Давиденко и др.* — К., 1988.
11. *Маслов В. Ф.* Право на жилище.— Харьков, 1986.
12. *Мичурин Е. А.* Договоры с жильем. — Харьков, 2001.
13. *Мічурін Е. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В.* Житлове право України: Наук.-практ. посібник. — Харків, 2001.
14. *Организация кооперативного жилищного строительства: Справочник / Н. А. Зубков, С. П. Индыченко, И. Н. Кучеренко.* — К., 1988.
15. *Радзівська Л. К., Пасічник С. Г.* Нотаріат в Україні: Навч. посіб. — К., 2001.
16. *Цивільне право / Під ред. Д. В. Бобрової, О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, О. А. Підпригори.* — К., 1997.



# ЗМІСТ

ВСТУП .....	3
Програмний матеріал до вивчення дисципліни “Житлове право України” .....	4
<i>Лекція 1</i>	
<b>Житлове право України як галузь законодавства</b> .....	12
Методичні рекомендації .....	12
Завдання до теми 1 .....	17
<i>Лекція 2</i>	
<b>Суб’єкти житлових правовідносин та їх правове становище</b> .....	21
Методичні рекомендації .....	21
Завдання до теми 2 .....	23
<i>Лекція 3</i>	
<b>Житловий фонд України як об’єкт житлових правовідносин</b> .....	27
Методичні рекомендації .....	27
Завдання до теми 3 .....	28
<i>Лекція 4</i>	
<b>Правове регулювання забезпечення громадян України прав     на житло в державному житловому фонді</b> .....	31
Методичні рекомендації .....	31
Завдання до теми 4 .....	33
<i>Лекція 5</i>	
<b>Правове регулювання права користування громадянами     житлом державного житлового фонду</b> .....	40
Методичні рекомендації .....	40
Завдання до теми 5 .....	44
<i>Лекція 6</i>	
<b>Виселення з житлових приміщень державного та комунального     житлового фонду</b> .....	51
Методичні рекомендації .....	51
Завдання до теми 6 .....	53

### *Лекція 7*

<b>Правове забезпечення приватизації житлового фонду</b> .....	58
Методичні рекомендації .....	58
Завдання до теми 7 .....	62

### *Лекція 8*

<b>Особливості правового регулювання користування службовими житловими приміщеннями та гуртожитками</b> .....	66
Методичні рекомендації .....	66
Завдання до теми 8 .....	68

### *Лекція 9*

<b>Правове регулювання та користування житловими приміщеннями у будинках житлово-будівельних кооперативів та МЖК</b> .....	72
Методичні рекомендації .....	72
Завдання до теми 9 .....	76

### *Лекція 10*

<b>Правовий режим житлових приміщень у будинках (квартирах) приватного житлового фонду</b> .....	79
Методичні рекомендації .....	79
Завдання до теми 10 .....	84

### *Лекція 11*

<b>Правовий статус об'єднання співвласників багатоквартирного будинку</b> .....	89
Методичні рекомендації .....	89
Завдання до теми 11 .....	90

### *Лекція 12*

<b>Відповідальність за порушення житлового законодавства. Захист прав і законних інтересів громадян</b> .....	93
Методичні рекомендації .....	93
Завдання до теми 12 .....	97

Контрольні питання для заліку (екзамену) з житлового права .....	102
Список використаної та рекомендованої літератури .....	105

This educational edition is the addendum to the base course "Housing Law of Ukraine". Both theoretical and practical problems based on materials of legal procedure and aimed to the deep subject study are offered in this work.

Main task of the work is to gain an experience in legal documents drawing up and promote creative legal thinking.

For students of higher educational establishments and departments of law and also those, who are interested in problems of Housing Law.

Навчальне видання  
**Галянтич Микола Костянтинович**  
**ЖИТЛОВЕ ПРАВО УКРАЇНИ**  
*Практикум*

Educational edition  
**Halyantych, Mykola K.**  
**HOUSING LAW OF UKRAINE**  
*Practical work*

Відповідальний редактор *В. Д. Бондар*  
Редактор *О. І. Маєвська*  
Коректор *Г. П. Васьківська*  
Комп'ютерне верстання *Г. М. Перечинська*  
Оформлення обкладинки *О. О. Стеценко*

Підп. до друку 22.04.04. Формат 60×84/16. Папір газетний. Друк офсетний.  
Ум. друк. арк. 6,74. Обл.-вид. арк. 6,84. Тираж 5000 пр. Зам. № 4-0504

Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП)  
03039 Київ-39, вул. Фрометівська, 2, МАУП

*Свідоцтво про внесення до Державного реєстру  
суб'єктів видавничої справи ДК № 8 від 23.02.2000*

Друкарня ТОВ "Видавництво "Телесик"  
04057 Київ-57, вул. І. Шевцова, 1, оф. 411