

### **ТЕМА 3. Забезпечення громадян України житлом державного, комунального та житлового фонду соціального призначення. Державні програми забезпечення чи сприяння забезпечення житлом громадян**

План:

1. Загальна характеристика законодавства щодо реалізації прав громадян на житло державного житлового фонду
2. Правові підстави для заселення жилих приміщень у будинках державного і комунального житлового фонду

#### **1. Загальна характеристика законодавства щодо реалізації прав громадян на житло державного житлового фонду**

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

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

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 від 30 квітня 1985 р. № 186) та Правилами обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу (затвержені постановою Ради Міністрів УРСР і Укрпрофради від 5 червня 1985 р. № 228).

Порядок надання житла соціального призначення регулюється Законом України «Про житловий фонд соціального призначення», постановою Кабінету Міністрів України від 31 січня 2006 р. № 76, Якою затверджено Порядок утворення спеціалізованого будинку для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів і надання жилих приміщень у такому будинку та Типове положення про спеціалізований будинок для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів.

Забезпечення житлом молоді регулюється Положенням про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2000 р. № 1604, Положенням про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р. № 584; постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження По-

рядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» від 4 червня 2003 р. № 853 та розпорядженням Кабінету Міністрів України «Про проведення у м. Києві експерименту із запровадження нового механізму часткової компенсації відсоткової ставки за кредитами, наданими комерційними банками молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам для будівництва і придбання житла» від 10 серпня 2004 р. № 554.

Кожна сім'я може перебувати на обліку за місцем роботи одного з членів сім'ї (за їх вибором) та у виконавчому органі відповідної ради за місцем проживання. Кожна сім'я також може одночасно перебувати на кооперативному і квартирному обліку.

Право на одержання жилого приміщення мають лише громадяни, які потребують поліпшення житлових умов. Громадянам, які мають право на одержання у користування жилого приміщення, житло надається у безстрокове користування.

Квартирний облік здійснюється, як правило, за місцем проживання громадян у виконавчому органі міської, селищної, сільської ради або відповідній місцевій державній адміністрації.

На квартирний облік беруться громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, зокрема: 1) забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається виконавчими комітетами обласних, Київської і Севастопольської міських рад разом із радами профспілок. Цей рівень періодично переглядається вказаними органами; 2) які проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам; 3) які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї; 4) які проживають за договором піднайму жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду чи за договором найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів; 5) які проживають не менше 5 років за договором найму (оренди) в будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності; 6) які проживають у гуртожитках; 7) які проживають в одній кімнаті по дві і більше сімей, незалежно від родинних відносин, або особи різної статі старші за 9 років, крім подружжя (в тому числі якщо займане ними жиле приміщення складається більш як з однієї кімнати).

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» правом взяття на соціальний квартирний облік користуються громадяни України:

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

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

в) мешканці тимчасових притулків для дорослих, громадяни, які мають право на соціальний захист у разі повної, часткової або тимчасової втрати працездатності, втрати годувальника, безробіття з незалежних від них обставин,

а також у старості та в інших випадках, передбачених законом.

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

Потреба громадян у поліпшенні житлових умов визначається за місцем їх проживання. Заява про взяття на квартирний облік подається відповідно до виконавчого органу ради за місцем проживання громадян. До заяви додаються: довідка з місця проживання про склад сім'ї та прописку, видана організацією, яка здійснює експлуатацію жилого будинку, або громадянином, який має у приватній власності жилий будинок (частину будинку), квартиру; довідки про те, чи перебувають члени сім'ї на квартирному обліку за місцем роботи або у виконавчому органі місцевої ради.

У необхідних випадках до заяви додаються також медичний висновок, довідка про невідповідність жилого приміщення встановленим санітарним і технічним вимогам, копія договору піднайму жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду чи договору найму жилого приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу або в будинку (частині будинку), квартирі, що належить громадянину на праві приватної власності.

Громадяни, які беруться на облік на пільгових підставах або користуються правом першочергового одержання жилих приміщень, вказують про це у заяві й подають відповідні документи. Подана заява реєструється у книзі реєстрації заяв про взяття на квартирний облік.

**Часом прийняття на квартирний облік** громадян за місцем проживання є рішення виконавчого органу відповідної ради. Рішення повинно бути винесене у місячний строк із дня подання громадянином необхідних документів. При одночасному розгляді заяв кількох осіб їх черговість на одержання жилих приміщень визначається за датою подання ними заяви з необхідними документами. Якщо в один день подали заяви кілька осіб, їх черговість на одержання жилих приміщень визначається при прийнятті рішення з урахуванням житлових умов, стану здоров'я, трудової та громадської діяльності.

Громадяни, взяті на квартирний облік, вносяться до книги обліку осіб, які перебувають у черзі на одержання жилих приміщень. З числа вказаних громадян складаються списки осіб, які користуються правом першочергового і позачергового одержання жилих приміщень. Списки громадян, взятих на квартирний облік, та окремі списки осіб, які користуються правом одержання жилих приміщень, вивішуються для загального відома.

На кожного громадянина (сім'ю), взятого на квартирний облік, заводиться облікова справа, у якій містяться необхідні документи. їй надається номер, відповідний номеру в книзі обліку осіб, які перебувають у черзі на одержання жилого приміщення.

Виконавчі органи місцевих рад, підприємства, установи, організації щороку проводять перереєстрацію громадян, які перебувають на квартирному обліку, в ході якої перевіряються їх облікові дані. Виявлені зміни вносяться в об-

лікові справи громадян і книгу обліку осіб. Зміни з питань, що належать до компетенції виконавчого органу місцевої ради, власника підприємства, установи, організації і профспілкового комітету, провадяться після прийняття рішень цими органами. Про внесені зміни заінтересованим особам направляється письмове повідомлення.

**Підстави зняття з квартирної обліку громадян.** Громадяни знімаються з квартирної обліку у випадках: 1) поліпшення житлових умов, внаслідок якого відпали підстави для надання іншого жилого приміщення; 2) виїзду на постійне місце проживання до іншого населеного пункту; 3) припинення трудових відносин з підприємством, установою, організацією особи, яка перебуває на обліку за місцем роботи; 4) засудження до позбавлення волі на строк понад шість місяців, заслання або вислання; 5) подання відомостей, що не відповідають дійсності, які стали підставою для взяття на облік, або неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про взяття на облік.

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» громадянин знімається із соціального квартирної обліку в разі: 1) подання за місцем обліку заяви про зняття з обліку; 2) втрати підстав, що дають право на отримання соціального житла; 3) виїзду на постійне місце проживання до іншого населеного пункту; 4) одержання ним у встановленому порядку кредитів на будівництво чи придбання житла;

5) надання йому у встановленому порядку земельної ділянки для будівництва приватного жилого будинку; 6) виявлення в документах, які надавалися ним до органу, що здійснює взяття на соціальний квартирний облік, відомостей, які не відповідають дійсності, але стали підставою для прийняття на соціальний квартирний облік, а також неправомірних дій посадових осіб органу, що здійснює взяття на соціальний квартирний облік, при вирішенні питання про взяття на соціальний квартирний облік.

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

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

У разі смерті громадянина, який перебував на квартирному обліку, за членами його сім'ї зберігається право дальшого перебування на обліку. Таке ж право зберігається за членами сім'ї громадянина, який перебував на обліку у виконавчому комітеті місцевої ради і був знятий з обліку з підстав, зазначених вище.

При розірванні шлюбу між особами, які працюють на одному підприємстві, в установі, організації і перебувають на квартирному обліку за місцем роботи, облікова справа відповідно розділяється та за колишнім подружжям заявника зберігається право перебування на обліку за місцем роботи. Якщо колишнє подружжя заявника не працює на тому ж підприємстві, в установі, організації, воно переводиться на облік за місцем своєї роботи, а якщо там не ведеться облік, — до виконавчого органу місцевої ради за місцем проживання.

Зняття з квартирної обліку та виключення зі списків осіб, які користуються правом першочергового одержання жилих приміщень, провадиться органами, які винесли або затвердили рішення про взяття громадянина на облік (включення до вказаного списку). При розгляді цих питань на засідання відповідних органів запрошуються заінтересовані особи. Про зняття з обліку (виключення зі списку) громадяни у 30-денний строк повідомляються у письмовій формі з зазначенням підстав зняття з обліку (виключення із списку).

**Розподіл та надання жилих приміщень.** Жилі приміщення в будинках житлового фонду місцевих рад надаються громадянам виконавчим органом відповідної ради за участю громадської комісії з житлових питань.

Жилі приміщення надаються громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, постійно проживають у даному населеному пункті, як правило, у окремі квартири на сім'ю. Квартирний облік, установлення черговості на одержання жилої площі, а також її розподіл здійснюються під громадським контролем і з додержанням гласності.

Жилі приміщення надаються тільки громадянам, які перебувають на квартирному обліку, крім випадків, передбачених законодавством України. Працівникам, які переїхали у зв'язку з переведенням їх на роботу до іншої місцевості, і членам їх сімей жиле приміщення надається на умовах, передбачених трудовим договором. Особам, які мають учений ступінь або вчене звання, провідним творчим працівникам, обраним за конкурсом на заміщення вакантних посад у вищому навчальному закладі, науково-дослідній установі, театрі, концертній організації, на телебаченні або радіо, коли це пов'язане з переїздом до іншої місцевості, і членам їх сімей жиле приміщення надається на умовах, передбачених при оголошенні конкурсу.

Пільгові умови надання жилого приміщення передбачаються трудовим договором (при оголошенні конкурсу) на підставі спільного рішення адміністрації підприємства, установи, організації (органу громадської організації) та профспілкового комітету й рішення виконавчого комітету місцевої ради.

Виконавчі органи обласних і міських рад, які є замовниками житлового будівництва, щороку складають і затверджують плани розподілу жилої площі, яка підлягає введенню в експлуатацію в поточному році.

Виконавчі органи місцевих рад, підприємства, установи, організації щороку визначають кількість новозбудованої і вивільнюваної жилої площі для надання жилих приміщень громадянам поза чергою, у першу чергу і в порядку загальної черги. Відповідно до чинного законодавства на підприємствах, в організаціях кількість жилої площі, що виділяється для таких цілей, за рішенням трудових колективів може передбачатися у колективних договорах.

Громадяни виключаються зі списків осіб, які користуються правом одер-

жання жилих приміщень, якщо вони були необґрунтовано включені до цих списків або втратили вказане право.

**Першочергове надання жилих приміщень.** У першу чергу жилі приміщення надаються тим, хто перебуває на квартирному обліку, відповідно до ст. 45 ЖК, ст. 12 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення». На першочергове отримання житла мають право: 1) учасники бойових дій та особи, прирівняні до них законом, а з них учасники бойових дій, які дістали поранення, контузію або каліцтво під час участі в бойових діях чи при виконанні обов'язків військової служби, — протягом двох років із дня взяття на соціальний квартирний облік; 2) учасники війни та особи, прирівняні до них законом;

3) інваліди I і II груп; 4) особи, які мають особливі заслуги та особливі трудові заслуги перед Батьківщиною; 5) Герої України, Герої Радянського Союзу, Герої Соціалістичної Праці, а також особи, нагороджені орденами Слави, Трудової Слави, «За службу Батьківщині у Збройних Силах СРСР» усіх трьох ступенів, чотирма і більше медалями «За відвагу»; 6) колишні неповнолітні (яким на момент ув'язнення не виповнилося 16 років) в'язні концентраційних таборів, гетто, інших місць примусового тримання, створених фашистською Німеччиною та її союзниками в період Великої Вітчизняної війни та Другої світової війни, а також діти, які народилися в зазначених місцях примусового тримання їх батьків; 7) колишні в'язні концентраційних таборів, гетто та інших місць примусового тримання в період Великої Вітчизняної війни та Другої світової війни; особи, які були насильно вивезені на примусові роботи на територію Німеччини або її союзників, що перебували у стані війни з колишнім Союзом РСР, або на території окупованих Німеччиною інших держав; діти партизанів, підпільників, інших учасників боротьби з націонал-соціалістським режимом у тилу ворога, яких у зв'язку з патріотичною діяльністю їх батьків було піддано репресіям, фізичним розправам, гонінням; 8) особи, реабілітовані відповідно до Закону України «Про реабілітацію жертв політичних репресій на Україні» від 17 квітня 1991 р.; 9) громадяни, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань за переліком, що затверджується центральним органом виконавчої влади у сфері охорони здоров'я; 10) сім'ї та одинокі матері й батьки, які мають трьох і більше дітей, а також у разі народження близнюків; 11) сім'ї, які мають дитину-інваліда віком до 18 років або інваліда з дитинства I чи II групи; 12) звільнені в запас або у відставку офіцери і військовослужбовці Збройних Сил України та інших військових формувань, що створюються Верховною Радою України, які проходили службу за контрактом або перебували на кадровій військовій службі; 13) сім'ї осіб, які загинули під час виконання службових чи громадських обов'язків (у тому числі під час рятування життя людини) або на виробництві; 14) особи, які одержали на виробництві травму або професійне захворювання, у зв'язку з чим не можуть проживати в одній кімнаті з іншими особами; 15) молоді сім'ї, в яких вік чоловіка та дружини не перевищує 35 років, або неповні сім'ї, в яких мати (батько) віком до 35 років, одинокі молоді громадяни віком до 35 років та молоді вчені віком до 35 років; 16) сім'ї з неповнолітніми дітьми; 17) вагітні жінки; 18) особи, які втратили працездатність; 19) пенсіонери.

**Надання громадянам жилої площі незалежно від перебування на облі-**

**ку для поліпшення житлових умов.** Згідно зі ст. 46 ЖК, ст. 11 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» право на отримання житла поза чергою мають:

1) інваліди війни та особи, прирівняні до них законом, — протягом двох років з дня взяття на соціальний квартирний облік, а з них інваліди I групи з числа учасників бойових дій на території інших держав — протягом року; 2) особи, на яких поширюється чинність Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», — протягом двох років з дня взяття на соціальний квартирний облік; 3) колишні малолітні (яким на момент ув'язнення не виповнилося 14 років) в'язні концентраційних таборів, гетто та інших місць примусового тримання, які визнані інвалідами за загальним захворюванням, трудового каліцтва та з інших причин; 4) дружини (чоловіки) померлих жертв нацистських переслідувань, визнаних за життя інвалідами за загальним захворюванням, трудового каліцтва та з інших причин, які не одружилися вдруге; 5) особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи (категорія 1) — протягом року з дня взяття на соціальний квартирний облік; 6) особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи (категорія 2); 7) діти-сироти та діти, позбавлені батьківського піклування, після завершення перебування у відповідних закладах для таких дітей, дитячому будинку сімейного типу, прийомній сім'ї або завершення терміну піклування над такими дітьми та в разі відсутності в таких дітей права на житло, а також особи з їх числа при завершенні ними строкової служби у Збройних Силах України або при поверненні їх з установ, які виконують покарання у виді позбавлення волі, — протягом місяця; 8) діти-інваліди, які не мають батьків або батьки яких позбавлені батьківських прав і які проживають в установах соціального захисту населення, після досягнення повноліття; 9) громадяни, незаконно засуджені і згодом реабілітовані, в разі неможливості повернення жилого приміщення, займаного ними раніше; 10) громадяни, житло яких визнане в установленому порядку непридатним для проживання або не підлягає ремонту та реконструкції;

11) громадяни, з якими органом місцевого самоврядування було розірвано договір найму соціального житла на підставі, визначеній Законом «Про житловий фонд соціального призначення», але протягом наступних трьох років із дня розірвання договору у них знов виникло таке право.

Жиле приміщення, що надається громадянам для проживання, має бути благоустроєним відповідно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам. Благоустроєність визначається наявністю в жиллому приміщенні комунальних послуг (водопроводу, каналізації, центрального опалення, газозабезпечення тощо). Її рівень у різних населених пунктах неоднаковий.

Відповідність жилого приміщення рівню благоустроєності населеного пункту визначається з наявності комунальних послуг у будинках державного і комунального житлового фонду.

#### 6 Житлове право України

Слід зазначити, що приміщення може відповідати санітарним і технічним вимогам, але бути неблагоустроєним і навпаки. Для цього у будинках, які потребують капітального ремонту, забезпечується підвищення рівня благоустроє-

ності будинків старої забудови.

Надання громадянам жилих приміщень, що не відповідають встановленим вимогам, можливе лише у випадках тимчасового поліпшення житлових умов. Це допускається тільки в окремих випадках на прохання громадян, що перебувають на квартирному обліку (в першу чергу тих, у яких настала черговість на одержання жилих приміщень), та громадян, що користуються правом позачергового одержання жилих приміщень. У порядку тимчасового поліпшення житлових умов їм може бути надане жила приміщення, яке не відповідає визначеним вимогам.

Жиле приміщення, що надається громадянину, який перебуває на квартирному обліку або в списку позачерговиків, не обов'язково повинно знаходитися у новому побудованому будинку. Може бути надане жила приміщення, що звільнилося, якщо воно відповідає встановленим вимогам. Категорично забороняється заселення помешкань, що звільнилися, у ветхих будинках, які не підлягають ремонту, у бараках та інших непристосованих для житла будівлях, у жилих будинках, мешканці яких відселені у зв'язку з тим, що будинки підлягають знесенню, капітальному ремонту тощо.

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

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

Надання окремої квартири є загальним правилом. Рідкісним виключенням з нього може бути неможливість у даний момент надати сім'ї окрему квартиру. Але і в цьому випадку не дозволяється заселення двома і більше сім'ями або двома і більше одинокими особами квартири, побудованої для однієї сім'ї.

Ізольоване жила приміщення, що звільнилося у комунальній квартирі, на прохання наймача, що проживає у цій квартирі і потребує поліпшення житлових умов, незалежно від його перебування на квартирному обліку, надається йому, а у разі відсутності такого наймача — іншому наймачеві, який проживає в тій самій квартирі. При цьому загальний розмір жилої площі не повинен перевищувати 13,65 м<sup>2</sup> на одну людину, крім випадків, коли наймач або член його сім'ї має право на додаткову жилу площу.

Якщо розмір ізольованої кімнати, що звільнилася, є меншим за рівень середньої забезпеченості жилою площею громадян у даному населеному пункті, зазначена кімната у всіх випадках передається наймачеві на його прохання. У тому випадку, якщо ізольоване приміщення, що звільнилося, не може бути передано наймачеві, який проживає у цій квартирі, його надають іншим особам у загальному порядку.



Правила ст. 54 ЖК не застосовуються, якщо наймач службового жилого приміщення претендуватиме на зайняття звільненого в тій самій квартирі ізольованого неслужбового або службового жилого приміщення.

**Норма жилої площі.** Рівень середньої забезпеченості громадян жилою площею в населеному пункті визначається і періодично переглядається виконавчими органами відповідних рад спільно з радами профспілок, виходячи з даних статистичної звітності.

В окремих випадках на прохання громадян, що перебувають на квартирному обліку (в першу чергу тих, у яких настала черговість на одержання жилих приміщень), та громадян, що користуються правом позачергового одержання жилих приміщень, у порядку тимчасового поліпшення житлових умов їм може бути надане жиле приміщення, яке не відповідає вимогам, передбаченим чинним законодавством, або за розміром менше за рівень середньої забезпеченості громадян жилою площею в даному населеному пункті зі збереженням, відповідно, права перебування на обліку та в списках першочерговиків чи в списку позачерго-виків.

Жиле приміщення надається громадянину на всіх членів сім'ї, які перебувають разом із ним на квартирному обліку, а також на дітей, що народилися після взяття його на облік, і на дружину, яка пізніше вселилася на жилу площу, зайняту подружжям, що перебуває на обліку. Якщо вселення дружини на жилу площу подружжя, що перебуває на квартирному обліку, неможливе, жиле приміщення надається на подружжя, крім випадків, коли дружина, яка окремо проживає в даному населеному пункті чи в приміській зоні, не потребує поліпшення житлових умов.

Жиле приміщення надається громадянам у межах 13,65 м<sup>2</sup> жилої площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян жилою площею в даному населеному пункті. При цьому враховується жила площа у жилу будинку (квартирі), що перебуває у приватній власності громадян.

Жиле приміщення може бути надане з перевищенням вказаного вище максимального розміру, якщо воно становить одну кімнату (однокімнатну квартиру) або у випадках, коли в квартирі, у якій проживають двоє або більше наймачів, звільнилося неізолюване жиле приміщення, воно надається наймачеві сусіднього приміщення.

Відповідно до ст. 49 ЖК окремим категоріям громадян надається додаткова площа у вигляді кімнати або в розмірі десяти квадратних метрів. Громадянам, що хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, а також громадянам, яким ця площа необхідна за умовами і характером виконуваної роботи, розмір додаткової жилої площі може бути збільшений.

Так, наказом Міністерства охорони здоров'я УРСР від 8 лютого 1985 р. № 52 затверджено перелік 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. До цього переліку належать 1) захворювання серцево-судинної системи; 2) захворювання органів дихання; 3) захворювання опорно-рухового апарату;

- 4) нервово-судинні захворювання; 5) психічні захворювання;
- 6) туберкульоз легенів та інших органів; 7) захворювання шкіри; 8)

інші захворювання, в тому числі ВІЛ-інфекція, СНІД.

Медичний висновок про захворювання, при якому громадянин, який на нього страждає, не може проживати у комунальній квартирі або в одній кімнаті с членами своєї сім'ї, видається лікарською консультативною комісією.

Науковим працівникам, які мають науковий ступінь кандидата або доктора наук, для забезпечення умов для наукової діяльності надається додаткова жила площа у вигляді кімнати (кабінету) або в розмірі до 20 м<sup>2</sup> (ст. 24 Закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність»).

Стаття 18 Закону України «Про державну підтримку засобів масової інформації та соціальний захист журналістів» від 23 вересня 1997 р. передбачає надання права на додаткову жилу площу у вигляді окремої кімнати або в розмірі 10 м<sup>2</sup> понад норму жилої площі в державному та комунальному житловому фонді членам всеукраїнських професійних творчих об'єднань журналістів.

## **2. Правові підстави для заселення жилих приміщень у будинках державного і комунального житлового фонду**

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

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

І ті й інші відносини породжує саме ордер, а не рішення, що лежить в його основі. Згідно з цим рішенням про надання громадянину житла у житлово-експлуатаційної організації ні перед виконкомом, ні перед громадянином ніяких зобов'язань не виникає. Окрім того, і громадянин тільки на підставі цього рішення не вправі вимагати від житлово-експлуатаційної організації здійснення будь-яких дій щодо надання йому приміщення, вказаного у рішенні.

Однак законом не передбачено суб'єктивного цивільного права громадянина вимагати видачу ордера на надане йому приміщення. У випадку відмови виконкому у видачі ордера суд вправі вирішувати спори про видачу ордера на жиле приміщення, яке надається за спільним рішенням адміністрації і профспілкового комітету з наступним повідомленням виконкому про надання жилого приміщення для заселення. Тому до видачі ордера рішення про надання жилого приміщення може бути в односторонньому порядку переглянуто органом, який його виніс, якщо для того будуть підстави, наприклад у випадках, коли і сам ордер може бути визнаний недійсним.

Рішення про надання жилого приміщення окремим громадянам приймає виконавчий орган місцевої ради, підприємство, організація, у віданні яких знаходиться жилий будинок. На підставі прийнятого рішення про надання жилого приміщення громадяни, в тому числі тимчасово відсутні, дають письмове зобо-

в'язання про звільнення займаного жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду (за винятком тих, кому жила приміщення належить на праві приватної власності). Орган, що прийняв рішення про надання жилого приміщення, може переглянути своє рішення до видачі ордера, якщо виявляються обставини, які не були раніше відомі та які могли вплинути на вказане рішення. До наданого жилого приміщення переселяються члени сім'ї, які включені в ордер і дали письмове зобов'язання про переселення в це приміщення. У ордері зазначаються прізвище, ім'я, по батькові особи, якій він виданий, члени сім'ї, які мають право на зайняття нового жилого приміщення, жила площа, що надається, кількість кімнат, характеристика квартири (ізолювана, комунальна), точна адреса із зазначенням вулиці, номера будинку та квартири. В ордері вказується підстава його видачі. Ордер підписується головою виконавчого органу відповідної місцевої ради.

Ордер дійсний протягом 30 днів. Цей термін можна вважати пресічним, який може бути продовжений тільки за наявності поважних причин. Ордер вручається громадянину, на ім'я якого він виданий, або за його дорученням іншій особі. При одержанні ордера пред'являються документи, що посвідчують особу: паспорти або документи, що їх замінюють, членів сім'ї, включених в ордер. При вселенні громадянин здає ордер до житлово-експлуатаційної організації, одночасно отримуючи при цьому паспорти усіх членів сім'ї з відміткою про виписку з попереднього місця проживання. До наданого жилого приміщення переселяються члени сім'ї, які включені в ордер і дали письмове зобов'язання про переселення.

Жилі приміщення державного або комунального житлового фонду, заселяються тільки на підставі ордеру. Заселення жилого приміщення в приватному будинку здійснюється на підставі договору найму.

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

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

Єдиною підставою для заселення житла із житлового фонду соціального призначення є договір найму соціального житла. Договір найму соціального житла — це угода, оформлена в письмовій формі, за якою одна сторона — власник житла (наймодавець) — передає або зобов'язується передати другій стороні — наймачеві — житло для проживання в ньому на певний строк. Договір найму соціального житла укладається між органом місцевого самоврядування або уповноваженим ним органом і наймачем або уповноваженою ним особою. У договорі найму соціального житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних із наймачем прав та обов'язків щодо користування соціальним житлом.

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

Громадянин, з яким органом місцевого самоврядування було розірвано договір найму квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення, протягом наступних трьох років із дня розірвання договору має право на включення його до списків на позачергове отримання квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення за умови відновлення права такого громадянина на отримання соціального житла.

Форма типового договору найму соціального житла затверджується Кабінетом Міністрів України.

Жиле приміщення для вселення повинно бути не тільки фактично, а й юридично вільним. На жиле приміщення, наймач якого незважаючи на непроживання в ньому, зберігає право, документи на вселення не можуть бути видані, як і на приміщення, у якому хтось проживає без законних на те підстав. Житлові органи зобов'язані вжити заходів до звільнення цього приміщення.

Однак громадянин, що отримав документи на жиле приміщення, яке було вільним, але незабаром виявилось незаконно зайнятим будь-ким, вправі в судовому чи адміністративному порядку вимагати звільнення приміщення.

Оскільки документи на вселення породжують для громадянина, що його отримав, визначені законодавством правові наслідки, то вони не можуть бути односторонньо анульованим виконавчим органом без згоди самого громадянина. І тому тільки в судовому порядку вони можуть бути визнані недійсними.

Ордер на жиле приміщення може бути визнаний недійсним у судовому порядку у випадках надання громадянином відомостей, що не відповідають дійсності, про потребу в поліпшенні житлових умов (неправомірні відомості про членів сім'ї, що включені в ордер, про розміри раніше займаної площі, яка послужила підставою для взяття на квартирний облік), порушенні прав інших громадян або організацій на зазначене в ордері жиле приміщення (видача ордера на жиле приміщення, право на яке зберігає інший громадянин, порушення прав наймачів на ізольоване жиле приміщення, що звільнилося у квартирі, порушення порядку заселення), неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про надання жилого приміщення (порушення встановленого порядку розгляду і вирішення питань про взяття громадян на квартирний облік і надання жилих приміщень, у тому числі з порушенням черговості й отримання житла), а також в інших випадках порушення порядку і умов надання жилих приміщень. Ними можуть бути: включення в ордер членів сім'ї, що не дали на це своєї згоди, видача їх на фактично невільне приміщення, видача ордера на нежиле приміщення, на частину кімнати чи суміжну кімнату, на жиле приміщення, що не відповідає санітарним і технічним вимогам, у випадку відсутності рішення про надання жилої площі, яке має бути винесене відповідним органом.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» відмова у взятті громадянина на соціальний квартирний облік допускається в разі: 1) непредставлення необхідних документів; 2) надання до-

кументів з виправленнями; 3) надання документів, які не підтверджують можливість визнання у встановленому порядку відповідного громадянина таким, що потребує надання соціального житла; 4) надання документів із заздалегідь неправдивою інформацією, що було встановлено органом, який приймає на соціальний квартирний облік.

Якщо за ордером, виданим з порушеннями, зазначеними у ст. 59 ЖК, особи, які одержали його, не вселялися, суд вирішує питання лише про визнання ордера недійсним.

На вимоги про визнання недійсним ордера на жиле приміщення за передбаченими ст. 59 ЖК підставами поширюється трирічний строк позовної давності. Визнавши причини пропуску цього строку поважними суд може задовольнити обґрунтовані вимоги. З цих самих правил слід виходити при розгляді вимог про виселення осіб, договір найму жилого приміщення з якими укладений з порушенням встановленого порядку без видачі ордера.