**Міністерство освіти і науки України**

**Запорізький національний університет**

**Г.В. Самойленко**

**К.О. Алімов**

**ЖИТЛОВЕ ПРАВО**

Навчально-методичний посібник для здобувачів ступеня вищої освіти бакалавра спеціальності «Право» освітньо-професійної програми «Право»

ЗАТВЕРДЖЕНО

вченою радою ЗНУ

Протокол № 6 від 24.12.2024 р.

**Запоріжжя**

**2025**

УДК 347.254 (075.8)

С173

Самойленко Г.В., Алімов К.О. Житлове право : навчально-методичний посібник для здобувачів ступеня вищої освіти бакалавра спеціальності «Право» освітньо-професійної програми «Право». Запоріжжя : Запорізький національний університет, 2025. 221 с.

Видання включає конспект лекцій, плани практичних занять, методичні вказівки для підготовки до них, терміни, задачі, контрольні питання та тести для самоконтролю знань; термінологічний словник, рекомендовану літературу (нормативні акти, основну та додаткову літературу), інформаційні ресурси, список використаної літератури, правильні відповіді до тестових завдань.

Для здобувачів ступеня вищої освіти бакалавра спеціальності «Право» освітньо-професійної програми «Право».

Рецензент

*Т.О. Коломоєць*, д-р юрид. наук, проф., декан юридичного факультету

Відповідальний за випуск

*Д.О. Єрмоленко*, д-р юрид. наук, проф., завідувач кафедрою цивільного права

**ЗМІСТ**

**Вступ**..................................................................................................................5

**Зміст дисципліни. Конспект лекцій.**

**Розділ 1.** **Здійснення житлових прав у сфері забезпечення, користування приватним та комунальним житловим фондом, а також соціальним Житловим фондом**

**Тема № 1. Житлове право як комплексна галузь законодавства**..........8

**Тема № 2.** **Житловий фонд. Житлові приміщення. житлово-комунальне господарство** ………………………………………........................18

**Тема № 3.** **Забезпечення громадян житлом**….........................................27

**Тема № 4.** **Користування житловими приміщеннями в будинках державного та комунального житлового фонду**……………………………...45

**Тема № 5. Правове забезпечення приватизації житлового фонду**…..60

**Тема № 6.** **Правове регулювання користування житлом спеціального призначення**………………………………………………………………………..65

**Тема № 7. Житлово-будівельні кооперативи. Молодіжні житлові комплекси**.................................................................................................................76

**Тема № 8. Державні програми забезпечення громадян житлом**……........83

**Тема № 9. Приватний житловий фонд**………………………………….105

**Тема № 10. Захист житлових прав**………………………………….......117

**Зміст практичних занять**

**Розділ 1. Здійснення житлових прав у сфері забезпечення, користування приватним та комунальним житловим фондом, а також соціальним Житловим фондом**

**Практичне заняття №1. Житлове право як комплексна галузь законодавства**………………….…………………………………………………126

**Практичне заняття № 2. Житловий фонд. Житлові приміщення. житлово-комунальне господарство**……………………………………...…….131

**Практичне заняття № 3. Забезпечення громадян житлом**………......138

**Практичне заняття № 4. Користування житловими приміщеннями в будинках державного та комунального житлового фонду**………………...144

**Практичне заняття № 5. Правове забезпечення приватизації житлового фонду**…………………………………………………………….......150

**Практичне заняття № 6. Правове регулювання користування житлом спеціального призначення**……………………………………………………...156

**Практичне заняття № 7. Житлово-будівельні кооперативи. Молодіжні житлові комплекси**...........................................................................163

**Практичне заняття № 8. Державні програми забезпечення громадян житлом**……..........................................................................................................................171

**Практичне заняття № 9. Приватний житловий фонд**…………..........177

**Практичне заняття № 10. Захист житлових прав**…………………….186

**Термінологічний словник**………………………………………………..194

**Рекомендована література**……………………………………………….208

**Інформаційні ресурси**…………………………………………………….215

**Список використаної літератури**……………………………………….217

**Правильні відповіді до тестових завдань**……………………………...220

**ВСТУП**

Навчальний курс «Житлове право» належить до блоку дисциплін вільного вибору студента в межах спеціальності для підготовки здобувачів ступеня вищої освіти бакалавра за спеціальністю «Право» освітньо-професійної програми «Право».

Житлове право за класичною схемою розглядається як галузь законодавства та як навчальна дисципліна. Навчальна дисципліна включає окрім розкриття та аналізу правових норм, також і доктринальні положення, які стосуються сфери житлових правовідносин.

Житлове право є галуззю законодавства, яке регулює суспільні правовідносини, що виникають у зв’язку зі здійсненням фізичними особами прав на житло. Сучасне житлове право базується на приватних, цивільно-правових засадах, та публічних засадах публічного адміністрування в процесі функціонування виконавчої влади, які взаємодіють між собою. Житлове законодавство покликане охороняти інтереси всього суспільства, забезпечуючи та охороняючи права окремих громадян у житловій сфері.

Житлове право є однією з прикладних юридичних навчальних дисциплін, яке передбачає вивчення значного комплексу доктринальних положень, нормативно-правових актів, узагальнень правозастосовної діяльності. Зміст дисципліни включає вивчення нових за своєю сутністю правовідносин, які в певній мірі врегульовані в діючому законодавстві, включаючи правове регулювання питань приватизації державного житлового фонду, питань комерційного найму житла, питань сприяння молодіжному житловому будівництву, а також, що є досить важливим в сучасних умовах переходу до ринкових відносин, питання надання соціального житла на моделі інституту соціального житла Німеччини. Особливої уваги надано розгляду питань житлового права України через призму характеристики основних засобів здійснення права на житло, що передбачені Конституцією України. Особлива увага приділена питанням відшкодування шкоди, завданої збройною агресією РФ проти України.

Особлива увага приділяється питанням реалізації ст. 47 Конституції України права на житло, яка можлива шляхом здійснення будівництва, в тому числі молодіжного житлового будівництва, придбання житла за цивільно-правовими договорами, в процесі приватизації; шляхом отримання іпотечних кредитів комерційних банків та отримання компенсацій відсотків по іпотечним кредитам, що надаються комерційними банками, через реалізацію державної програми Фонду сприяння молодіжному житловому будівництва та шляхом отримання державних кредитів на придбання житла; шляхом отримання в користування державного житла та жила соціального призначення для осіб, що не мають власного житла і потребують соціального захисту.

Центральне місце займає правове регулювання приватного житлового фонду, яке ґрунтується на нормах Цивільного кодексу України 2003 року. Житлове право є вибірковою навчальною дисципліною у навчальному плані підготовки майбутніх юристів, вивчається на 4-му курсі студентами денної та заочної форм навчання при використанні різних видів аудиторних занять – лекційних, практичних, а також поглибленого самостійного вивчення матеріалу.

**Мета** дисципліни полягає у тому, щоб дати студентам уявлення про сучасний механізм правового регулювання житлових правовідносин, навчити їх концептуальним засадам правових інститутів, які вивчаються в межах даної галузі; виробити у студентів вміння правильно розуміти зміст і тлумачити нормативні акти, користуватися ними у практичній діяльності.

Навчально-методичний посібник для здобувачів ступеня вищої освіти бакалавра спеціальності «Право» освітньо-професійної програми «Право» орієнтований сприяти студентам у вивченні дисципліни, забезпеченні формування у них комплексу знань та навичок їх практичного застосування. Посібник містить лекційний матеріал з тем дисципліни, питання та методичні вказівки для підготовки до практичних занять з тем, основні терміни та поняття, ситуаційні задачі, контрольні питання, тестові завдання, рекомендовану літературу (основну та додаткову) до них; термінологічний словник, рекомендовану літературу, інформаційні ресурси, список використаної літератури, правильні відповіді до тестових завдань. Ситуаційні задачі до кожної теми дозволяють студентам отримати необхідний обсяг знань у поєднанні з навичками та умінням практичного їх застосування при розв’язанні конкретних житлових спорів.

Під час розв’язання ситуаційних задач студент набуває навички застосовувати комплексно норми конституційного, цивільного, цивільно-процесуального, адміністративного, кримінального, трудового та інших галузей права до певних фактичних обставин житлового спору. Це також є гарною нагодою повторити нормативний матеріал (repetitio est mater studiorum).

Для розв’язання ситуаційних задач необхідно застосовувати норми Конституції України, діючого Житлового кодексу України, окремі норми Цивільного кодексу України, Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» та ряд інших, судову практику розв’язання житлових спорів, в тому числі практика ЄСПЛ (Європейського Суду з прав людини).

**Основні завдання курсу**:

* вивчення особливостей правового регулювання житлових правовідносин;
* ознайомлення з базовими принципами охорони, забезпечення здійснення та захисту житлових прав;
* формування навичок роботи з нормативними матеріалами, вміння застосовувати здобуті теоретичні знання у вирі­шенні практичних питань.

У результаті вивчення навчальної дисципліни здобувачі повинні:

**знати:** основи нормативно-правового регулювання житлових правовідносин, особливості здійснення та захисту житлових прав;

**уміти:** застосовувати набуті знання та навички в процесі практичного вирішення колізійних ситуацій, для захисту порушених житлових прав; визначати причини порушень; вносити пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства з метою попередження та недопущення у подальшому порушень прав і свобод людини і громадянина; висловлювати, обґрунтовувати й відстоювати свою точку зору стосовно тієї чи іншої проблеми; вміння вести аргументовану дискусію, вирішувати практичні завдання.

У запропонованому авторами виданні, відповідно до силабусу навчальної дисципліни, подано короткий конспект лекцій, зміст практичних занять.

Питання, які виносяться на обговорення, необхідно вивчати в послідовності, зазначеній у планах. До наступної теми слід переходити тільки після ретельного засвоєння попередньої.

Посібник підготовлено відповідно до вимог державних освітніх стандартів для викладачів закладів вищої освіти та здобувачів вищої освіти бакалавра спеціальності «Право» освітньо-професійної програми «Право»

До структури посібника та змісту його теоретичної складової увійшли теми, які засвідчують результати наукових розвідок їх авторів, що вказує на впровадження до освітнього процесу належним чином обґрунтованих результатів досліджень кафедри цивільного права Запорізького національного університету відповідно до Положення про освітній процес у Запорізькому національному університеті.

У запропонованому авторами виданні, відповідно до силабусу навчальної дисципліни, подано зміст лекцій та практичних занять з десяти тем та методичні рекомендації до їх вивчення.

Вивчення курсу завершується заліком, форма і зміст якого визначається кафедрою.

**ЗМІСТ ДИСЦИПЛІНИ**

**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

**Розділ 1. Здійснення житлових прав у сфері забезпечення, користування приватним та комунальним житловим фондом, а також соціальним Житловим фондом**

**Тема №1**

**Житлове право як комплексна галузь законодавства**

В науці було висловлено різні позиції щодо сутності «Житлового права», які були діаметрально протилежними, – від визнання «Житлового права» окремою галуззю права до окремого інституту Цивільного права.

Та все ж, за критерієм предмету та методу правового регулювання більшістю висловлена позиція щодо визнання його комплексною галуззю законодавства, оскільки попри єдність об’єкту правовідносин, – житла, – в ньому поєднані правові норми і правові інститути конституційного, цивільного, адміністративного та навіть кримінального права. Є відмінності і в методах правового регулювання відповідних правовідносин. Так, цивільним правовідносинам (майновим та особистим немайновим відносинам, заснованим на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників) властивий диспозитивний метод правового регулювання цих відносин, в той час як адміністративним, – імперативний, або ж влади і підпорядкування.

Житлове право розуміють у об’єктивному та суб’єктивному значеннях. В об’єктивному житлове право – це система правових норм, що регулюють житлові правовідносини. В суб’єктивному – це визначена законом міра дозволеної поведінки уповноваженої особи. Житловим суб’єктивним правам певної особи кореспондуються суб’єктивні обов’язки іншої. Разом з правами кожна особа одночасно набуває певних обов’язків, зміст яких в процесі розвитку житлових правовідносин може змінюватись.

Предмет житлового права – коло конкретних суспільних правовідносин, які виникають при: забезпеченні житлом, користуванні державним, комунальним та приватним житловим фондом; обміні приміщень; приватизації; користуванні службовими житловими приміщеннями та гуртожитками; виникненні та припиненні права власності на житло; переведенні житлового фонду в не житловий; утриманні житлового фонду; користуванні прибудинковою територією; виселенні громадян; забезпечення та користування житлом спеціального призначення; діяльності ОСББ, захисті житлових прав і свобод.

Головним критерієм залишається те, що ці відносини виникають з приводу житла, що дозволяє об’єднати їх правове регулювання в єдину комплексну галузь законодавства.

В сфері житлових правовідносин виділяють принципи:

- верховенства права;

- законності (відповідно до ч.2 ст. 19 Конституції України органи державної влади та місцевого самоврядування, їх посадові особи повинні діяти на підставі і в межах Конституції та Законів України);

- пріоритетності прав людини (відповідно до ст. 3 Конституції людина, її життя, честь, гідність, недоторканість і безпека – найвища соціальна цінність);

- поваги до приватного життя;

- недоторканості житла (відповідно до Конституції не допускається проникнення до житла, проведення в ньому огляду чи обшуку інакше, ніж на підставі вмотивованого рішення суду, крім випадків необхідності рятування людей чи майна, або переслідування злочинця);

- гарантованості правового захисту (кожен громадянин має право звернутися за захистом порушеного чи оспорюваного права до суду);

- гласності;

- доступності судового захисту (згідно ст. 55 Конституції кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб).

Основу правового регулювання житлових правовідносин, визнання та забезпечення житлових прав особи є положення ст. 47 Конституції України, якою визнано право людини на житло та особливості його забезпечення.

Норми Конституції є нормами прямої дії, тому кожен має право при зверненні до суду опиратися на норми Конституції України.

Житлове право є сукупністю правових норм. Сучасна система Житлового права являє собою впорядковану ієрархію нормативних актів. Джерела проявляються у різних формах: за органами, що приймають рішення – закони, підзаконні акти, рішення Конституційного Суду України; за змістом, формою правотворчості – акти органів, рішення судів, звичаї; акти публічного і приватного права; за юридичною силою – нормативні і ненормативні джерела.

Найвищу юридичну силу має Конституція України. Житловий Кодекс України є нормативним атом, що регулює житлові правовідносини. Цивільний Кодекс України регулює окремі питання загального характеру (наприклад, щодо позовної давнини, права власності та користування, спадкування житла). Окремі житлові правовідносини регулюються: ЦК України (зокрема, в частині речових прав на житло, правочинами з житлом та ін.); законами – нормативно-правовими актами найвищої юридичної сили, які містять загальнообов’язкові правила поведінки. Серед них: Закон України «Про власність», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про приватизаційні папери», «Про тимчасову заборону стягнення з громадян України пені за несвоєчасне внесення плати за житлово-комунальні послуги», «Про житловий фонд соціального призначення», «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків».

Окрему категорію законів становлять ті, які стосуються житлових прав, обов’язків, пільг окремих категорій громадян – Закон України «Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших громадян похилого віку в Україні», «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи», «Про судоустрій і статус суддів», «Про прокуратуру», «Про Службу безпеки України», «Про Національну поліцію» та ін.

Згідно Закону України «Про міжнародні договори в Україні» надається пріоритет дії міжнародних актів, які ратифіковані Верховною Радою України. В контексті цього закону важливе значення мають положення Загальної Декларації прав людини 1948 р. та Європейської Конвенції 1950 р. «Про захист прав людини і основоположних свобод»; Закон України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини».

Житлові правовідносини – суспільні відносини, врегульовані нормами житлового права. Умови виникнення житлових правовідносин: наявність сторін, наявність правової норми, юридичний факт, з наявністю якого пов’язують виникнення правовідносин.

Склад житлових правовідносин: суб’єкт, об’єкт – майно (житло) чи певні дії, зміст правовідносин – права та обов’язки суб’єктів.

Суб’єктами житлових правовідносин є:

- громадяни та інші фізичні особи (що мають правоздатність та дієздатність – в повній мірі виникає з 18 років) – можуть бути в залежності від ситуації наймодавцями, наймачами, власниками;

- органи місцевого самоврядування (компетенція - управління житлово-комунальним господарством, облік громадян, потребуючих поліпшення житлових умов, сприяння будівництва, надання житла особам, потребуючим соціального захисту, видача ордерів, облік об’єктів нерухомого майна);

- органи виконавчої влади (Центральним органом виконавчої влади, – Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України (Мінбуд); до того, – Державний комітет України з будівництва та архітектури (Держбуд)). Мінбуд є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з питань забезпечення реалізації державної політики у сфері будівництва, містобудування, архітектури, промисловості будівельних матеріалів, житлово-комунального господарства та міського електричного транспорту (трамвай, тролейбус).

Основними завданнями Мінбуду є:

1) участь у формуванні та забезпечення реалізації державної політики у сфері будівництва, містобудування, архітектури, промисловості будівельних матеріалів, житлово-комунального господарства, благоустрою населених пунктів та міського електричного транспорту (трамвай, тролейбус), державної житлової політики, а також у межах своїх повноважень державної політики стимулювання розвитку регіонів;

2) управління, координація діяльності та регулювання у зазначеній сфері;

3) збереження історичних ареалів, традиційного характеру середовища, населених місць, пам’яток архітектури і містобудування;

4) реформування житлово-комунального господарства і здійснення перетворень у будівництві і промисловості будівельних матеріалів;

5) технічне регулювання у сфері будівництва, містобудування, промисловості будівельних матеріалів, житлово-комунального господарства та міського електричного транспорту (трамвай, тролейбус);

6) регулювання діяльності суб’єктів природних монополій у сфері централізованого тепло-, водопостачання та водовідведення, крім діяльності суб’єктів господарювання, що здійснюють комбіноване виробництво теплової і електричної енергіїта/або використовують нетрадиційні чи поновлювані джерела енергії.

Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» закріплено повноваження виконавчих органів сільських, селищних, міських рад. Так, згідно ст. 30 Закону (Повноваження в галузі житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту і зв'язку) до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать:

а) власні (самоврядні) повноваження:

1) управління об'єктами житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, транспорту і зв'язку, що перебувають у комунальній власності відповідних територіальних громад, забезпечення їх належного утримання та ефективної експлуатації, необхідного рівня та якості послуг населенню;

2) облік громадян, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов; розподіл та надання відповідно до законодавства житла, що належить до комунальної власності; вирішення питань щодо використання нежилих приміщень, будинків і споруд, що належать до комунальної власності;

3) сприяння розширенню житлового будівництва, подання громадянам, які мають потребу в житлі, допомоги в будівництві житла, в отриманні кредитів, у тому числі пільгових, та субсидій для будівництва чи придбання житла; подання допомоги власникам квартир (будинків) в їх обслуговуванні та ремонті; сприяння створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

б) делеговані повноваження:

1) здійснення заходів щодо розширення та вдосконалення мережі підприємств житлово-комунального господарства, торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, розвитку транспорту і зв'язку;

2) здійснення відповідно до законодавства контролю за належною експлуатацією та організацією обслуговування населення підприємствами житлово-комунального господарства, торгівлі та громадського харчування, побутового обслуговування, транспорту, зв'язку, за технічним станом, використанням та утриманням інших об'єктів нерухомого майна усіх форм власності, за належними, безпечними і здоровими умовами праці на цих підприємствах і об'єктах; прийняття рішень про скасування даного ними дозволу на експлуатацію об'єктів у разі порушення нормативно-правових актів з охорони праці, екологічних, санітарних правил, інших вимог законодавства;

3) здійснення контролю за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів;

4) встановлення за погодженням з власниками зручного для населення режиму роботи розташованих на відповідній території підприємств, установ та організацій сфери обслуговування незалежно від форм власності;

5) облік відповідно до закону житлового фонду, здійснення контролю за його використанням;

6) надання відповідно до закону громадянам, які потребують соціального захисту, безоплатного житла або за доступну для них плату;

7) здійснення контролю за станом квартирного обліку та додержанням житлового законодавства на підприємствах, в установах та організаціях, розташованих на відповідній території, незалежно від форм власності;

8) видача ордерів на заселення жилої площі в будинках державних та комунальних організацій;

9) облік нежилих приміщень на відповідній території незалежно від форм власності, внесення пропозицій їх власникам щодо використання таких приміщень для задоволення потреб територіальної громади;

10) облік відповідно до закону об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності;

– об’єднання громадян (неприбуткові організації, що створюються для утримання будинків, загального майна). Згідно норм Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ОСББ є однією із форм управління багатоквартирним будинком. Створення та діяльність ОСББ регулюються нормами Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Згідно ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об’єднання співвласників багатоквартирного будинку є юридичною особою, створеною власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна.

ОСББ створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

ОСББ створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом. Порядок надходження і використання коштів об'єднання визначається цим Законом та іншими законами України.

- державні контрольні та наглядові органи (Уповноважений Верховної Ради з прав людини, Прокуратура, Антимонопольний Комітет України, спеціальні та місцеві контрольні комісії органів виконавчої влади).

Житлові права і обов’язки громадян визначені Законами України та ст.8 Конституції України, яка визнає і встановлює принцип верховенства права.

Перелік прав та свобод, передбачених Конституцією не є вичерпним. Основними є: право на житло, право на недоторканість житла, право на захист житлових прав, право власності на житло, право користування житлом, право на охорону житлових прав, право на приватизацію квартир в будинках державного житлового фонду, право на соціальний захист інвалідів, ветеранів, молодих сімей та соціально незахищених категорій населення і т.д.

Житлові обов’язки громадян: не порушувати права і інтереси інших громадян, суб’єктів, не завдавати шкоди довкіллю, дотримуватись моральних засад суспільства, дбайливо ставитися до житла, економно використовувати ресурси, використовувати житло за призначенням та ін.

Житлові права та обов’язки закріплено в **Конституції України:**

ст. 47. Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

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

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

Стаття 55. Права і свободи людини і громадянина захищаються судом.

Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.

Кожен має право звертатися за захистом своїх прав до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини.

Кожному гарантується право звернутись із конституційною скаргою до Конституційного Суду України з підстав, установлених цією Конституцією, та у порядку, визначеному законом.

Кожен має право після використання всіх національних засобів юридичного захисту звертатися за захистом своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна.

Кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань.

Стаття 41. Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.

Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом.

Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.

Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

**ЦК України:**

Стаття 29.Місце проживання фізичної особи.

Місцем проживання фізичної особи є житло, в якому вона проживає постійно або тимчасово.

Стаття 311. Право на недоторканність житла

1. Житло фізичної особи є недоторканним.

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

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

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

Стаття 331.Набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва

1. Право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом.

Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі.

2. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).

Стаття 351. Припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з викупом для суспільних потреб чи примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене

1. Право власності на житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження може бути припинене за згодою власника у разі викупу земельної ділянки, на якій вони розміщені, для суспільних потреб чи за рішенням суду в разі її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності з обов'язковим попереднім і повним відшкодуванням їх вартості.

Стаття 376. Самочинне будівництво

1. Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Стаття 377. Право на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на ній

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

Поняття «житла» визначене ст. 379 ЦК України, а окремі об’єкти, – ст. 380-382 ЦК України.

Стаття 383. Права власника житлового будинку, квартири

1. Власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва.

2. Власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, – за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

Стаття 384. Права житлово-будівельного (житлового) кооперативу та їх членів на квартиру в будинку кооперативу

1. Будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю.

2. Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпоряджання квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її.

3. У разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником.

Стаття 385. Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку

1. Власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (будинках) для забезпечення експлуатації такого будинку (будинків), користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) можуть створювати об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків).

Таке об’єднання є юридичною особою, що створюється та діє відповідно до закону та статуту.

2. Об'єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та закону.

Наведений перелік не є виключним, оскільки ЦК України врегульовано речові відносини, зокрема, відносини власності, в т.ч. щодо особливого об’єкту, – житлового приміщення (набуття, користування, припинення), правочини та договори (відчуження майна: купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, міни; передачі майна в користування: найму, оренди, позички; управління майном та ін.).

**Житловий Кодекс України**:

Стаття 1. Право громадян України на житло

Відповідно до Конституції України громадяни мають право на житло. Це право забезпечується розвитком і охороною житлового фонду, сприянням кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом під громадським контролем жилої площі, яка надається в міру здійснення програми будівництва благоустроєних жител, наданням громадянам за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення для категорій громадян, визначених законом, а також невисокою платою за квартиру і комунальні послуги.

Стаття 9. Житлові права громадян

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

Забезпечення постійним житлом громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, може здійснюватися шляхом будівництва або придбання доступного житла за рахунок надання державної підтримки у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Громадяни мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду, житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад, або придбання їх у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законом.

Ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом.

Житлові права охороняються законом, за винятком випадків, коли вони здійснюються в суперечності з призначенням цих прав чи з порушенням прав інших громадян або прав державних і громадських організацій.

Стаття 10. Житлові обов'язки громадян

Громадяни зобов'язані дбайливо ставитися до будинку, в якому вони проживають, використовувати жиле приміщення відповідно до його призначення, додержувати правил користування жилими приміщеннями, економно витрачати воду, газ, електричну і теплову енергію.

Жилі будинки і жилі приміщення не можуть використовуватися громадянами на шкоду інтересам суспільства.

Це загальні житлові права громадян. Вони конкретизовані щодо забезпечення громадян житлом державного житлового фонду.

**Інші спеціалізовані закони**:

Закон України **«Про житловий фонд соціального призначення»,** в т.ч. ст. 2 (Право на соціальне житло): 1. Відповідно до [Конституції України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80) кожен має право на житло. Громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту, соціальне житло надається безоплатно. 2. Користування соціальним житлом є платним. Означений Закон закріплює підстави надання соціального житла в користування громадянам України, користування ним та припинення користування.

Стаття 14 Закону України **«Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»** закріплює права співвласників: брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання; обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання; знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки; одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання; вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства; одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.

Об’єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти.

Порядок здійснення прав співвласників визначається законом.

Здійснення співвласником своїх прав не може порушувати права інших власників.

**Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду»:**

Стаття 1. Поняття приватизації державного житлового фонду

Приватизація державного житлового фонду (далі – приватизація) – це відчуження квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України.

Стаття 5. 4. Право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які постійно проживають в цих квартирах (будинках) або перебували на обліку потребуючих поліпшення житлових умов до введення в дію цього Закону.

Право на приватизацію житлових приміщень у гуртожитку з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які на законних підставах проживають у них.

5. Кожний громадянин України має право приватизувати займане ним житло безоплатно в межах номінальної вартості житлового чеку або з частковою доплатою один раз.

Стаття 7. Права наймачів, які не виявили бажання приватизувати займане ними житло

1. За громадянами, які не виявили бажання приватизувати займане ними житло, зберігається чинний порядок одержання і користування житлом на умовах найму.

**Тема № 2 Житловий фонд. Житлові приміщення. житлово-комунальне господарство**

Згідно зі ст. 4 ЖК житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що розташовані на території України, утворюють житловий фонд. Відповідно до форм власності житловий фонд поділяється на:

- державний, комунальний житловий фонд;

- приватний житловий фонд.

- житловий фонд соціального призначення відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р.

Закон України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» від 03.03.1998 р. регулює відносини, пов’язані з передачею 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.

Дія цього Закону поширюється на об’єкти права державної та комунальної власності, у тому числі передані в безоплатне користування самоврядним установам і організаціям або в оренду.

У відповідності до положень зазначеного Закону України та Постанови Кабінету Міністрів України від 21 вересня 1998 р. № 1482 «Про передачу об’єктів права державної та комунальної власності» об’єкти державного житлового фонду та його інфраструктура була передана в комунальну власність.

Тому об’єктивно, у відповідності до форм власності варто говорити про комунальний та приватний житловий фонд.

Відповідно до свого призначення житловий фонд поділяється на житловий фонд загального та спеціального призначення. До житлового фонду загального призначення належить житло всіх форм власності, призначеного для проживання громадян. До останнього належать житлові приміщення, призначені для тимчасового проживання громадян, – гуртожитки, службові житлові приміщення, будинки маневреного фонду. Виділяють також житловий фонд соціального призначення, що використовується для проживання громадян, які потребують соціального захисту, – інвалідів, ветеранів.

До житлового фонду не входять вбудовані нежитлові приміщення в житлових будинках, призначені для торгівлі, громадського харчування, побутового та інших видів обслуговування населення.

Під житловими будинками розуміють будівлі, які призначені для проживання людей, мають одну чи кілька квартир, а також необхідні підсобні приміщення і які характеризуються відповідністю будівель архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним та іншим нормам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання в них громадян.

Квартири – це частини житлових будинків, що призначені для проживання однієї або кількох сімей з упорядженими житловими кімнатами, підсобними приміщеннями, окремим виходом на сходову клітку, галерею, в коридор, на вулицю.

Житлова кімната (кімнати) у квартирі, придатна для постійного проживання сім'ї, разом з підсобними приміщеннями квартири також складають житловий фонд.

Стаття 379 ЦК України дає визначення житла: житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них.

Стаття 380. Житловий будинок як об'єкт права власності

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

Стаття 381. Садиба як об'єкт права власності

1. Садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

2. У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом.

Стаття 382. Квартира як об'єкт права власності

1. Квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

2. Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Визнання житлових будинків непридатними для проживання. Згідно ст. 7 ЖК квартири і будинки державного і громадського житлового фонду, непридатні до проживання, можуть бути переобладнані для використання в інших цілях або знесені за рішенням виконавчого органу відповідної ради або місце­вої державної адміністрації. Обстеження стану цих будинків повинно проводитися не рідше одного разу на п'ять років.

Порядок обстеження стану житлових будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання житлових будинків і приміщень непридатними для проживання визначений постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 року № 189.

Для обстеження стану будинків призначається комісія у складі: заступника голови місцевої державної адміністрації або іншого виконавчого органу, начальника управління житлового господарства, представників управління у справах будівництва і архітектури, органів санітарно-епідеміологічної служби, державного пожежного нагляду, депутата місцевої ради, інженера житлово-експлуатаційної організації та представника громадського будинкового комітету. Комісія має право залучати в установленому порядку фахівців проектних, науково-дослідних інститутів тощо. Вона складає акт обстеження будинку, перевіряє обґрунтованість висновків про неможливість або недоцільність капітального ремонту. Громадяни, які мешкали у житлових будинках або житлових примі­щеннях, що переведені у нежитлові, забезпечуються житловою площею відповідно до чинного законодавства України. Рішення про переведення житлового будинку у нежитловий може бути прийняте тільки у виняткових випадках.

Поняття житла є поняттям полі аспектним, яке має свій прояв у різних сферах людського буття. Тим не менше, визначимо дві основні характеристики житла.

По-перше, нами зазначалося, що житло є способом задоволення потреб людини у проживанні. За визначенням Р.Б. Шишки навіть собаці потрібна будка. Це наочно підтверджує, що житло є засобом реалізації природного права людини на житло, що відображає право особи на задоволення її потреби в житлі.

Варто дати визначення блага. Його сутність та розуміння зумовлені потребою – відчуттям незадоволення, з якого індивід намагається вийти, або відчуття задоволення, яке він намагається продовжити. Потреби задовольняються благами. Благами є засоби, придатні для задоволення потреб.

Поділ благ міститься в ст. 177 ЦК України, – об’єктами цивільних прав є речі, а також інші матеріальні та нематеріальні блага[[1]](#footnote-1).

Погодимося, що з точки зору розуміння житла як немайнового блага, пов’язаного з реалізацією права людини (як конституційно-правової категорії) «житло» виступає способом забезпечення прав та свобод людини і громадянина на проживання в ньому та правового режиму (власність чи інше речове право) і право на недоторканість житла, як право на повагу до приватного життя.

Звичайно, що житло є об’єктом матеріального світу, яке є засобом реалізації права людини щодо її потреби у проживанні в певному приміщенні.

Наведені аргументи дають достатньо підстав вважати, що під житлом варто розуміти не лише матеріальне благо, але і нематеріальне благо (яке має прояв здебільшого у праві на недоторканість житла).

Нам імпонує позиція Горобець Н.О., яка ґрунтується на праці М. Скаржинського. Останній запропонував поняття житло розглядати у вузькому та широкому розуміннях[[2]](#footnote-2). Проте, авторка (Н.О. Горобець) розширила межі традиційних уявлень про житло, зазначивши, що житло є не лише майновим благом, а й являється уявними межами у просторі, що відокремлює особливу приватну сферу (приватність) особи від суспільства (інших осіб, держави тощо) та має особливий психологічний (духовний) аспект для людини[[3]](#footnote-3). Нею обґрунтовано розуміння житла як немайнового блага через категорію житлового простору, пов’язаного з поняттям приватності. На її думку «приватність є поняттям, яке застосовується як в юриспруденції, так і в економіці, соціологи, психології. Психологи розглядають приватність як уникання спілкування і вторгнення через візуальні, аудіальні та інші канали; як рівень здатності бути самим собою і уникати тиску з боку інших, тощо. Для забезпечення приватності людина спрямовує діяльність на перетворення існуючого навколо неї середовища створюючи особисту територію, тощо»[[4]](#footnote-4). Тут дане і розширене розуміння територіальності як прояву приватності, – через фіксацію ділянки, з визначенням на ній норм поведінки та контролю за їх дотриманням.

Із взаємодії матеріального соціального простору та ідеального психологічного (особистого) конституюється житловий простір. Це одне з благ, яке допомагає людині утворити і зберегти свою приватність.

Як будь-яке явище світу, все має свій зміст і свою форму вираження. У сфері нашого дослідження зовнішньою формою житлового простору є житло чи інші об'єкти (палата в лікарні, каюта на судні, купе в вагоні, намет, юрта, курінь, циганська кибитка, транспортний засіб, землянка), які характеризуються основною функцією – проживанням фізичної особи (постійним, переважним чи тимчасовим) і об’єктовістю речового права (як нерухомого майна). Змістом виступає уявна межа приватності.

М.К. Галянтичем запропоноване нове розуміння (проміжне) житла. Він зазначив – «така складова частина житлових правовідносин, як особисті немайнові відносини, пов'язані з майновими, буде конкретизована та закріплена у відповідних нормах нового Житлового кодексу». На його думку запровадження мінімальної норми житла забезпечить людині захист особистих немайнових благ. Якщо у особи менше визначеного рівня, то таке житло є особистим немайновим благом і товаром бути не може[[5]](#footnote-5).

Це дійсно має велике значення для реалізації прав людини на житло, оскільки наразі чинне законодавство не виключає житлові приміщення з переліку об’єктів, на які може бути звернене стягнення в цивільному процесі.

Характеризуючи житло як матеріальне благо, з приводу якого виникають та існують житлові правовідносини (включаючи цивільні, – як речові та зобов’язальні), – воно має відповідати ДБН та СНіП і додаткові – зареєстрованість об’єкту саме як житлового приміщення. Приміщення, яке не має статусу житлового, може бути об’єктом правовідносин як нежитлове.

Кожен об’єкт має свій правовий режим. Житло є нерухомим майном, не споживаним, складним, індивідуально-визначеним, оборотоздатним і т.д.

Основу правового режиму майна (житла) складають право власності та інші речові права: володіння, право на чужі речі, заставне право.

Підставами виникнення цих прав служать: щодо права власності – цивільні правочини, спадкування, приватизація державного житлового фонду; на право користування – акти органів державної влади та органів місцевого самоврядування (надання державного житла у відповідності до положень ЖК, житла з фонду житла соціального призначення, тощо).

Правочини про перехід права власності на житло підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (ст. 182, 209 ЦК України). Право на майно, що підлягає державній реєстрації, виникає з дня реєстрації цього майна або відповідних прав на нього, якщо інше не встановлено законом.

Зміст права власності складає суб'єктивне право власності на житло, яке включає в себе правомочності володіння, користування та розпорядження майном.

Ст. 8 Конвенції «Про захист прав людини і основоположних свобод» (Рим, 1950 р.) закріпила право на повагу до приватного і сімейного життя, змістом якого є те, що кожен має право на повагу до свого приватного і сімейного життя, до свого житла і кореспонденції. При цьому органи державної влади не можуть втручатись у здійснення цього права, за винятком випадків, коли втручання здійснюється згідно із законом і є необхідним у демократичному суспільстві в інтересах національної та громадської безпеки чи економічного добробуту країни, для запобігання заворушенням чи злочинам, для захисту здоров'я чи моралі або для захисту прав і свобод інших осіб.

В рішеннях Європейського Суду прав людини (ЄСПЛ) продовжена позиція, закладена в зазначених актах. У відповідності до положень ст. 8 Конвенції 1950 р., поняття житло тлумачиться широко і включає як житлове приміщення, так і інші об’єкти, які не є такими за законодавством України. ЄСПЛ до житла відносить:

1. власне житлове приміщення, в якому проживає заявник (справа Бук проти Німеччини[[6]](#footnote-6), справа Прокопович проти Російської Федерації[[7]](#footnote-7));
2. переважно місце, де особа мешкає, навіть якщо воно облаштоване нею під житло з порушенням національного законодавства (зокрема, крита повозка (кибитка), в якій збиралася жити циганка на землі, що вона придбала з цією метою) (справа Баклі проти Сполученого Королівства[[8]](#footnote-8)) (1996).

Суд вказав, що заявниця придбала землю з метою розміщення на ній свого житла, проживала на ній у домі-фургоні фактично безперервно протягом шести років, не мала іншого житла і не планувала його придбати. Суд надав пріоритет суб’єктивному, а не об’єктивному критерію визнання певного володіння житлом.

1. конкретне місце проживання, щодо якого особа мала достатньо тривалі зв’язки, навіть якщо заявник не проживав у ньому протягом тривалого часу (справи Новоселецький проти України[[9]](#footnote-9), Прокопович проти Російської Федерації8);
2. приміщення особи, яке пов’язане з її професійною діяльністю (діловий офіс типу адвокатського) (справа Німітц проти Німеччини[[10]](#footnote-10)) (1992), діловий офіс нотаріуса (справа Пантелеєнко проти України[[11]](#footnote-11), Смірнов проти Росії[[12]](#footnote-12));
3. житло фізичної особи, яке водночас є офісом очолюваної нею компанії (справа Чапелл проти Сполученого Королівства)[[13]](#footnote-13);
4. офіційний офіс кампанії, її філій або службових приміщень (справа Кола Ест проти Франції (2002)[[14]](#footnote-14), справа Ромен і Шмідт проти Люксембургу[[15]](#footnote-15));
5. місце, куди особа має намір повернутися чи де було її постійне помешкання (рішення у справі Гіллоу проти Сполученого Королівства[[16]](#footnote-16)) (1986) [, с. 382].

Згідно з положеннями Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини»[[17]](#footnote-17), зокрема, ст. 17, суди застосовують при розгляді справ Конвенцію та практику Суду як джерело права. Конвенція та закон визнають рішення ЄСПЛ джерелом права в Україні. Це знайшло своє тлумачення та роз’яснення у постановах Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання застосування судами України законодавства при дачі дозволів на тимчасове обмеження окремих конституційних прав і свобод людини і громадянина під час здійснення оперативно-розшукової діяльності, дізнання і досудового слідства» від 28 березня 2008 р. № 2 та «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 6 листопада 2009 р. № 10. В п.22 останньої Постанови дане узагальнене визначення поняття «житло», – «під житлом потрібно розуміти приміщення, призначене для постійного або тимчасового проживання людей (будинок, квартира, дача, номер у готелі тощо). До житла прирівнюються також ті його частини, в яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора тощо), за винятком господарських приміщень, не пов'язаних безпосередньо з житлом (гараж, сарай тощо)»[[18]](#footnote-18).

П.11 Постанови Пленуму ВСУ від 28 березня 2008 р. № 2 [] передбачає, що згідно з вимогами ст. 17 Закону України від 23 лютого 2006 р. «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» судам необхідно враховувати, що відповідно до практики Європейського суду з прав людини поняття «житло» у п. 1 ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (Рим, 4 листопада 1950 р.) охоплює не лише житло фізичних осіб. Воно може поширюватися на офісні приміщення, які належать фізичним особам, а також офіси юридичних осіб, їх філій та інші приміщення.

**Житлово-комунальне господарство.**

ЖКГ – галузь економіки.

До структури житлово-комунального господарства (ЖКГ) входять санітарно-технічні, транспортні та енергетичні підприємства. Підприємства ЖКГ спеціалізуються на постачанні населенню та підприємствам необхідних для життя та функціонування ресурсів – води, електроенергії, струму. Вони опікуються також водовідведенням, каналізаційними системами, збиранням сміття. До сфери ЖКГ належить також догляд за житловими та офісними будівлями та ін.

Управління в сфері ЖКГ реалізовується на рівні департаментів з управління житлово-комунальним господарством.

Департамент реалізує повноваження виконавчих органів міської ради в галузі житлово-комунального господарства, координує діяльність комунальних підприємств, які входять до системи управління житлово-комунального господарства міста. Реалізує державну політику щодо комплексного розвитку житлово-комунального господарства у сфері водо- і теплопостачання, водовідведення, експлуатації та ремонту житла, утримання прибудинкової території та інших послуг.

До складу департаменту входять, як правило:

**відділ житлово-комунальних послуг**

реалізує державну політику щодо комплексного розвитку житлово-комунального господарства у сфері водо- і теплопостачання, водовідведення, експлуатації та ремонту житла, утримання прибудинкової території та інших послуг, забезпечує контроль за належною експлуатацією та ремонтом житлового фонду;

**сектор капітального ремонту**

виконує функції замовника по капітальному ремонту житлових будинків, забезпечує дотримання законодавства в галузі капітального ремонту;

**відділ обліку та розподілу житлової площі**

реалізує державну політику в галузі розподілу і надання житлового фонду, який належить до комунальної власності територіальної громади міста та контролює облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

**сектор сприяння розвитку сфери надання послуг з управління будинками**

проведення роз'яснень серед співвласників багатоквартирних будинків міста з питань закупівель, робіт з капітального та поточного ремонту житлового фонду;

**відділ нормативно-методологічного забезпечення розвитку житлового господарства**

проведення роботи по сприянню створення об’єднань співвласників багатоквартирних будинків міста, їх асоціацій, надання консультативної та методичної допомоги об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, їх асоціацій з питань утримання і збереження житлового фонду;

**відділ економічного аналізу, тарифів та бюджетних програм**

формування повної і достовірної інформації про фінансово-господарську діяльність підпорядкованих комунальних підприємств, проведення економічного планування, аналізу результатів виробничо-господарської діяльності підпорядкованих підприємств, підготовка проектів місцевих бюджетних програм та моніторинг їх виконання, проведення моніторингу діючих тарифів по галузі житлово-комунального господарства, затвердження тарифу на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

**сектор бухгалтерського обліку та звітності**

ведення бухгалтерського обліку фінансово-господарської діяльності департаменту;

**сектор правового забезпечення**

організація правової роботи, спрямованої на правильне застосування, неухильне додержання нормативних документів департаментом, його керівниками та працівниками під час виконання покладених на них завдань і функціональних обов'язків;

**відділ по роботі зі зверненнями громадян**

прийом та реєстрація заяв, пропозицій та скарг громадян, організація особистого прийому керівників департаменту.

**Законом України «Про житлово-комунальні послуги»[[19]](#footnote-19)** врегульовановідносини, що виникають у процесі надання споживачам послуг з управління багатоквартирним будинком, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення та поводження з побутовими відходами, а також відносини, що виникають у процесі надання послуг з постачання та розподілу електричної енергії і природного газу споживачам у житлових, садибних, садових, дачних будинках, крім відносин, що виникають між співвласниками, а також між співвласниками та об’єднанням співвласників багатоквартирного будинку при забезпеченні потреб співвласників шляхом самозабезпечення відповідно до ст. 22 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Залежно від функціонального призначення житлово-комунальні послуги поділяються на: комунальні послуги (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо); послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій (прибирання внутрішньо будинкових приміщень і прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, поточний ремонт, вивезення побутових відходів тощо); послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо); послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій і мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо).

1 травня 2019 року Законом № 2189 – VIII «Про житлово-комунальні послуги» в Україні запроваджено реформу ЖКГ. Мінрегіон у листі від 2 травня 2019 р. № 7/10.1/7260-19 роз'яснив деякі особливості комунальних нововведень.

Так, Законом запроваджується нова класифікація ж/к послуг та різні моделі договірних відносин, змінюються підходи до формування тарифів, запроваджується відповідальність за неналежне виконання договору та ін.

Практична реалізація нововведень можлива за умови укладення нових договорів про надання комунальних послуг за правилами, які визначає Закон про ЖКП.

Не пізніше ніж 1 травня 2020 року співвласники багатоквартирних будинків незалежно від обраної ними форми управління багатоквартирним будинком зобов'язані визначитись з моделлю організації договірних відносин з виконавцями комунальних послуг (крім послуг з постачання електроенергії і природного газу), а виконавці комунальних послуг – укласти з такими співвласниками договори.

Якщо співвласники багатоквартирного будинку самостійно не обрали одну з моделей організації договірних відносин, або не погодять з виконавцем розмір плати за обслуговування внутрішньобудинкових систем, між виконавцем відповідної комунальної послуги та кожним співвласником після 1 травня 2020 укладається індивідуальний договір про надання комунальної послуги з урахуванням особливостей, визначених частиною сьомої статті 14 Закону.

Договори про надання комунальних послуг, укладені до 1 травня 2019 року, продовжують діяти до моменту укладення нових договорів.

Нормативно-правові акти, які затверджені Урядом та Мінрегіоном на виконання вимог Закону можуть застосовуватися лише за умови переходу на нові договірні відносини.

Це стосується і Порядків формування тарифів на теплову енергію, її виробництво, транспортування і постачання, послуги з постачання теплової енергії і постачання гарячої води, централізоване водопостачання і централізоване водовідведення, затверджених Постановою Кабміну від 01.06.2011 № 869 і Методики розподілу між споживачами об'ємів спожитих у будівлі комунальних послуг, затвердженою Наказом Мінрегіону від 22.11.2018 р. № 315.

Тому до моменту укладення нових договорів про надання комунальних послуг за вимогами і правилами Закону про ЖКП, нарахування плати за комунальні послуги підприємствами тепло-, водопостачання і водовідведення здійснюватиметься відповідно до договорів, укладених до 1 травня 2019 р.

**Тема № 3**

**Забезпечення громадян житлом**

Згідно ст. 31 ЖК України Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання у користування жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду в порядку, передбаченому цим Кодексом та іншими актами законодавства України. Жилі приміщення надаються зазначеним громадянам, які постійно проживають у даному населеному пункті (якщо інше не встановлено законодавством України), як правило, у вигляді окремої квартири на сім’ю.

Громадяни самостійно здійснюють право на одержання жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду з настанням повноліття, тобто після досягнення вісімнадцятирічного віку, а такі, що одружилися або влаштувалися на роботу у передбачених законом випадках до досягнення вісімнадцятирічного віку, – відповідно з часу одруження або влаштування на роботу. Інші неповнолітні (віком від п'ятнадцяти до вісімнадцяти років) здійснюють право на одержання жилого приміщення за згодою батьків або піклувальників (ст. 32 ЖК України).

Потребуючими поліпшення житлових умов визнаються громадяни (ст.. 34 ЖК України):

1) забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається в порядку, встановлюваному цим Кодексом та іншими актами законодавства України;

2) які проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам;

3) які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв’язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім’ї. Перелік зазначених захворювань затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони здоров’я;

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

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

6) які проживають у гуртожитках.

Громадяни визнаються потребуючими поліпшення житлових умов і з інших підстав, передбачених цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, беруться на облік для одержання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду та вносяться до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, порядок ведення якого визначає Кабінет Міністрів України.

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, регулюється постановою Ради Міністрів УРСР і Української ре­спубліканської ради професійних спілок «Про затвердження правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов і надання їм житлових приміщень в Українській РСР»[[20]](#footnote-20) від 11.12.84 р.

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, здійс­нюється за місцем проживання у виконавчому органі місцевої Ради. Кооперативний облік здійснюється, як правило, за місцем проживання громадян у виконавчому комітеті районної, міської, районної в містах, селищної, сільської ради (ст. 134 ЖК України). Облік громадян, які працюють на підприємствах, в установах, організаціях державної форми власності, при яких організуються житлово-будівельні кооперативи, здійснюється за місцем роботи, а за їх бажанням – у виконавчому органі відповідної ради за місцем проживання.

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, здійс­нюється за місцем проживання у виконавчому органі місцевої Ради. Кооперативний облік здійснюється, як правило, за місцем проживання громадян у виконавчому комітеті районної, міської, районної в містах, селищної, сільської ради (ст. 134 ЖК України). Облік громадян, які працюють на підприємствах, в установах, організаціях державної форми власності, при яких організуються житлово-будівельні кооперативи, здійснюється за місцем роботи, а за їх бажанням – у виконавчому органі відповідної ради за місцем проживання.

Заява про взяття на квартирний облік подається до виконавчого органу відповідної місцевої ради за місцем проживання громадян та власника підприємства, установи, організації чи органу громадської організації за місцем їх роботи. Заява підписується членами сім'ї, які разом проживають, мають самостійне право на одержання житлового приміщення і бажають разом стати на облік.

До заяви додаються: довідка з місця проживання про склад сім'ї; довідки про перебування членів сім'ї на квартирному обліку за місцем роботи або у виконавчому органі місцевої ради, у разі необхідності – медичний висновок, довідка про невідповідність житлового приміщення встанов­леним санітарним і технічним вимогам, копія договору піднайму жит­лового приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду чи договору найму житлового приміщення в будинку житлово-будівельного кооперативу або в будинку (частині будинку), квартирі, що належить громадянину на праві приватної власності.

Подана заява реєструється у книзі реєстрації заяв про взяття на квартир­ний облік.

Попередній розгляд заяв у виконавчому органі місцевої ради проводиться громадською комісією з житлових питань, а на підприємстві, в установі, організації – комісією з питань житлово-побутової роботи профспілкового комітету. Ці комісії перевіряють житлові умови громадян і складають акт про ре­зультати перевірки.

Заяви і матеріали перевірки житлових умов громадян розгляда­ються на засіданні відповідної комісії, яка вносить свої пропозиції виконавчому органу місцевої ради або власнику підприємства, установи, організації і профспілковому комітетові. На засідання комісії у разі необхідності може запрошуватися заявник. Громадяни беруться на квартирний облік за місцем проживання за рішенням виконавчого органу відповідної ради. За місцем роботи громадяни беруться на квартирний облік за спільним рішенням власника чи уповноваженого ним органу і відповідного профспілкового комітету. При цьому беруться до уваги рекомендації трудового колективу.

Рішення щодо взяття на квартирний облік повинно бути винесене у місячний строк від дня подання громадянином необхідних документів.

Про прийняте рішення виконавчий орган місцевої ради, власник чи уповноважений ним орган підприємства, установи, організації надси­лають заявникові письмову відповідь з повідомленням дати взяття на облік, виду і номера черги або підстави для відмови у задоволенні заяви.

Громадяни вважаються взятими на квартирний облік: у виконавчому органі місцевої ради – від дня винесення рішення виконавчого органу, за місцем роботи – від дня винесення затвердженого виконавчим органом місцевої ради спільного рішення власником чи уповноваженим органом підприємства, організації і відповідного профспілкового комітету.

Громадянам, які перебувають на квартирному обліку, житлові при­міщення надаються в порядку загальної черги, крім осіб, що мають право першочергового одержання житлових приміщень або користуються перевагою у строках одержання житлових приміщень, визначених законодавством.

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 з розрахунку на одну особу в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством;

в) внутрішньо переміщені особи, які не мають іншого житла для проживання на підконтрольній українській владі території або житло яких зруйновано (знищене) або пошкоджене до стану, непридатного для проживання, внаслідок проведення антитерористичної операції та здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях.

Під час визначення середньомісячного сукупного доходу враховується вартість майна, що перебуває у власності громадянина та членів його сім’ї на момент взяття на соціальний квартирний облік (крім вартості майнових прав чи прав власності внутрішньо переміщеної особи та членів її сім’ї на нерухоме майно, що розміщене на тимчасово окупованій території, в населених пунктах, які розташовані на лінії зіткнення або на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють своїх повноважень, а також на майно, яке зруйновано або стало непридатним для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції та здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях).

Для дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, та осіб з їх числа при визначенні середньомісячного сукупного доходу не враховуються соціальна стипендія, пенсія у зв’язку з втратою годувальника та аліменти на утримання дитини.

[Порядок врахування вартості майна, що перебуває у власності громадянина та членів його сім’ї](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/682-2008-%D0%BF" \l "n91" \t "_blank), та [порядок визначення величини опосередкованої вартості найму житла в населеному пункті](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/682-2008-%D0%BF#n111) затверджуються Кабінетом Міністрів України.

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

3. 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.

4. [Порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку та зняття з нього](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/682-2008-%D0%BF#n14) затверджується Кабінетом Міністрів України.

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

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

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

Згідно п. 18 Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень, заява про взяття на квартирний облік подається відповідно виконавчому комітету сільської, селищної, міської ради, сільському голові (у разі, коли відповідно до закону виконавчий орган сільської ради не утворено) за місцем проживання громадян (у випадку, передбаченому абзацом четвертим пункту 8 цих Правил, – за місцем перебування внутрішньо переміщеної особи на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб) та адміністрації підприємства, установи, організації чи органу або іншому громадському об’єднанню (організації) за місцем їх роботи. Заява підписується членами сім’ї, які разом проживають, мають самостійне право на одержання жилого приміщення і бажають разом стати на облік.

До заяви додаються:

довідки про реєстрацію місця проживання особи на кожного члена сім’ї, видані виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, сільським головою (у разі, коли відповідно до закону виконавчий орган сільської ради не утворено) (далі – орган реєстрації), за формою, встановленою в додатку 13 до Правил реєстрації місця проживання, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 2 березня 2016 р. № 207;

довідки про те, чи перебувають члени сім’ї на квартирному обліку за місцем роботи (у виконавчому комітеті сільської, селищної, міської ради).

Громадяни, які беруться на облік на пільгових підставах або користуються правом першочергового чи позачергового одержання жилих приміщень, зазначають про це у заяві і подають відповідні документи.

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 придбання житла (пільгових кредитів на будівництво і придбання за державними житловими програмами для окремих категорій громадян, визначених законодавством. Потреба громадян у поліпшенні житлових умов визначається місцем їх проживання.

**Згідно ст. 45 ЖК України** ***у першу чергу*** жилі приміщення надаються потребуючим поліпшення житлових умов:

Героям Радянського Союзу, Героям Соціалістичної Праці, а також особам, нагородженим орденами Слави, Трудової Слави, «За службу Батьківщині у Збройних Силах СРСР» усіх трьох ступенів;

особам, реабілітованим відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-12) «Про реабілітацію жертв репресій комуністичного тоталітарного режиму 1917-1991 років», із числа тих, яких було піддано репресіям у формі (формах) позбавлення волі (ув’язнення) або обмеження волі чи примусового безпідставного поміщення здорової людини до психіатричного закладу за рішенням позасудового або іншого репресивного органу;

особам, яким надано статус постраждалого учасника Революції Гідності відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12) «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;

особам, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, перелічених у списку захворювань, затверджуваному в установленому законодавством України порядку;

особам, зараженим вірусом імунодефіциту людини внаслідок виконання медичних маніпуляцій;

медичним працівникам, зараженим вірусом імунодефіциту людини внаслідок виконання службових обов'язків;

особам, які перебували в складі діючої армії в період громадянської і Великої Вітчизняної воєн та під час інших бойових операцій по захисту, партизанам громадянської і Другої світової воєн, а також іншим особам, які брали участь у бойових операціях по захисту;

особам з інвалідністю внаслідок нещасного випадку на виробництві або професійного захворювання I і II груп та особам з інвалідністю I і II груп з числа військовослужбовців та осіб рядового і начальницького складу Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України;

сім'ям осіб, які загинули при виконанні державних або громадських обов'язків, виконанні обов'язку громадянина по рятуванню життя людини, по охороні соціалістичної власності і правопорядку або загинули на виробництві внаслідок нещасного випадку;

робітникам і службовцям, які тривалий час сумлінно пропрацювали у сфері виробництва;

матерям, яким присвоєно звання «Мати-героїня», багатодітним сім'ям, сім'ям, що виховують дітей з інвалідністю, і одиноким матерям (батькам);

сім'ям при народженні близнят;

вчителям та іншим педагогічним працівникам закладів загальної середньої, професійної (професійно-технічної) освіти.

Законодавством України право першочергового одержання жилого приміщення може бути надано й іншим категоріям громадян.

**Згідно ст. 46 ЖК України** ***поза чергою*** жиле приміщення надається:

Поза чергою жиле приміщення надається:

особам з інвалідністю внаслідок Другої світової війни і прирівняним до них у встановленому порядку особам протягом двох років з дати прийняття рішення про включення їх до списку на позачергове одержання жилого приміщення, а з них особам з інвалідністю першої групи з числа учасників бойових дій на території інших держав – протягом року з визначенням переважного права осіб з інвалідністю внаслідок Другої світової війни і прирівняних до них у встановленому порядку осіб на одержання жилих приміщень перед всіма іншими категоріями позачерговиків;

особам, реабілітованим відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-12) «Про реабілітацію жертв репресій комуністичного тоталітарного режиму 1917-1991 років», із числа тих, яких було піддано репресіям у формі (формах) позбавлення волі (ув’язнення) або обмеження волі чи примусового безпідставного поміщення здорової людини до психіатричного закладу за рішенням позасудового або іншого репресивного органу та яким встановлено інвалідність;

громадянам, житло яких внаслідок стихійного лиха стало непридатним для проживання;

особам, направленим у порядку розподілу на роботу в іншу місцевість;

дітям-сиротам та дітям, позбавленим батьківського піклування, після завершення терміну перебування у сім'ї опікуна чи піклувальника, прийомній сім'ї, дитячому будинку сімейного типу, закладах для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, а також особам з їх числа у разі відсутності житла або неможливості повернення займаного раніше жилого приміщення в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;

громадянам, незаконно засудженим і згодом реабілітованим, у разі неможливості повернення займаного раніше жилого приміщення;

дітям з інвалідністю з числа дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, які проживають у сім'ях піклувальників, прийомних сім'ях, дитячих будинках сімейного типу, державних або інших соціальних установах, після досягнення повноліття, у разі якщо за висновком медико-соціальної експертизи вони можуть здійснювати самообслуговування і вести самостійний спосіб життя;

сім'ям, які мають п'ятьох і більше дітей, та у разі народження у однієї жінки одночасно трьох і більше дітей;

особам, обраним на виборну посаду, коли це зв'язано з переїздом в іншу місцевість;

членам сім'ї народного депутата України у разі його смерті в період виконання депутатських обов'язків у Верховній Раді України на постійній основі;

працівникам протитуберкульозних закладів у разі виникнення професійного захворювання на туберкульоз.

Поза чергою жиле приміщення може надаватися також в інших випадках, передбачених законодавством України.

Громадяни, які мають право на позачергове одержання жилих приміщень, включаються до окремого списку.

Особи з числа дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, після досягнення 23 років не втрачають право на позачергове отримання жилого приміщення, за умови їх перебування у встановленому порядку на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, на момент досягнення 23-річного віку.

**Ст. 46-1 ЖК України** **(**Забезпечення жилим приміщенням дитячих будинків сімейного типу) закріплює, що при винесенні в установленому порядку рішення про організацію дитячого будинку сімейного типу особам, які призначені батьками-вихователями, для спільного проживання з дітьми, переданими їм на виховання, надається поза чергою індивідуальний жилий будинок або багатокімнатна квартира за нормою, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Користування наданим жилим приміщенням здійснюється в порядку, встановленому законодавством для користування службовими жилими приміщеннями.

Користування наданим жилим приміщенням здійснюється в порядку, встановленому законодавством для користування службовими жилими приміщеннями.

Житлове приміщення, що надається, повинне відповідати санітарним і технічним вимогам (забороняється розташовувати житлові приміщення в підвальних і цокольних поверхах, висота приміщень від підлоги до стелі повинна бути не меншою ніж 2,5 м). Житлові приміщення повинні мати натуральне освітлення. При наданні житлових приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими 9 років, крім подружжя, а також особами, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, або за розміром меншим від рівня середньої забезпеченості громадян житловою площею в одному населеному пункті зі збереженням відповідного права перебування на обліку та у списках першочерговиків чи позачерговиків.

Не допускається заселення квартири, збудованої для однієї сім'ї, двома і більше сім'ями або двома і більше одинокими особами.

Житлове приміщення надається громадянам у межах 13,65 кв. м. житлової площі на одну особу, але не менше від рівня середньої забезпеченості громадян житловою площею в даному населеному пункті. При цьому враховується житлова площа у житловому будинку (квартирі), що перебуває у приватній власності громадян (ст. 47 ЖК України).

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» громадянин знімається із соціального квартирного 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.

Ордер на житлове приміщення – розпорядчий акт індивідуального характеру, виданий виконавчим органом місцевої ради, до компетенції якого входить видача такого документа. Ордер є правовою підставою на вселення громадянина з його сім’єю у житлове приміщення. Він породжує адміністративно-правові відносини між виконавчим органом місцевої Ради і житлово-експлуатаційною організацією, куди він здається, і цивільно-правові відносини між громадянином і житлово-експлуатаційною організацією, яка зобов’язана укласти з ним договір найму житлового приміщення.

У надане житлове приміщення переселяються члени сім’ї, які внесені до ордера 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 житлового приміщення, житлова площа, що надається, кількість кімнат, характеристика квартири (ізольована, комунальна), точна адреса із зазначенням вулиці, номера будинку, номера квартири. В ордері зазначається підстава для його видачі. Ордер підписується головою виконавчого органу відповідної місцевої ради.

Ордер дійсний упродовж 30 днів. Він має особистий характер і не може передаватися іншим особам.

Житлові приміщення державного або громадського житлового фонду заселяються тільки на підставі ордера. Заселення житлового приміщення в приватному будинку здійснюється на підставі договору найму. Житлове приміщення, на вселення в яке видається ордер, повинне бути фактично і юридичне вільним.

Ордер на житлове приміщення може бути визнаний недійсним у су­довому порядку у разі надання його одержувачем відомостей, що не відповідають дійсності (неправомірні відомості про членів сім’ї, вне­сених до ордера, про розміри раніше займаної площі тощо).

## Внутрішньо переміщені особи, визначені у підпункті 8 пункту 13 обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджених Постановою Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської Ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470[[21]](#footnote-21), крім заяви про взяття на квартирний облік, подають такі документи:

копію довідки про безпосередню участь особи в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення або копію довідки про безпосередню участь у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації в Донецькій та Луганській областях і захисті незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України за формами згідно з додатками 1 і 4 до Порядку надання та позбавлення статусу учасника бойових дій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення чи у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації в Донецькій та Луганській областях, забезпеченні їх здійснення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 2014 р. № 413;

копію посвідчення встановленого зразка згідно з додатком 2 до постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 1994 р. № 302 «Про порядок видачі посвідчень і нагрудних знаків ветеранів війни» (ЗП України, 1994 р., № 9, ст. 218), що підтверджує статус особи як члена сім’ї загиблого або особи з інвалідністю внаслідок війни;

копії документів, які підтверджують родинний зв’язок членів сім’ї особи з інвалідністю внаслідок війни або учасника бойових дій; (Абзац десятий пункту 18 в редакції Постанови КМУ № 280 ([280-2018-п](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280-2018-%D0%BF)) від 18.04.2018 р.);

копію довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи на кожного члена сім’ї загиблого або особи з інвалідністю внаслідок війни, або учасника бойових дій; (([280-2018-п](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280-2018-%D0%BF)) від 18.04.2018 р.);

копію довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи (видану згідно з Порядком оформлення і видачі довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 509 ([509-2014-п](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-2014-%D0%BF)) (Офіційний вісник України, 2014 р., № 81, ст. 2296;

Членами сімей осіб, визначених у абзаці чотирнадцятому пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» ([3551-12](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12)), та особами з інвалідністю I-II групи, які стали особами з інвалідністю внаслідок поранень, каліцтва, контузії чи інших ушкоджень здоров’я, одержаних під час участі у Революції Гідності, визначеними пунктом 10 частини другої статті 7 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», які є внутрішньо переміщеними особами, крім документів, зазначених у цьому пункті, додатково надається копія довідки, видана органом соціального захисту населення, в якому зазначена категорія осіб перебуває на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб, про наявність цих осіб або членів їх сім’ї у:

1) переліку осіб, які під час участі в масових акціях громадського протесту отримали тілесні ушкодження (тяжкі, середньої тяжкості, легкі), затвердженому наказом МОЗ;

2) списку осіб, смерть яких пов’язана з участю в масових акціях громадського протесту, що відбулися у період з 21 листопада 2013 р. по 21 лютого 2014 р., затвердженому Мінсоцполітики;

у разі наявності житлового приміщення, яке зруйноване або стало непридатним для проживання внаслідок збройної агресії Російської Федерації в Донецькій та Луганській областях, розташоване в інших регіонах, ніж тимчасово окуповані території у Донецькій та Луганській областях, Автономній Республіці Крим і м. Севастополі, додається копія акта обстеження технічного стану житлового приміщення (будинку, квартири) (далі – акт технічного стану), складеного комісією, утвореною районною, районною у мм. Києві та Севастополі держадміністрацією, військово-цивільною адміністрацією, виконавчим органом сільської, селищної, міської, районної у місті (в разі утворення) ради, виконавчим органом ради об’єднаної територіальної громади, за формою згідно з додатком до Порядку надання щомісячної адресної допомоги внутрішньо переміщеним особам для покриття витрат на проживання, в тому числі на оплату житлово-комунальних послуг, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 505.

Перелік документів, визначених цим пунктом, є вичерпним.

**Забезпечення житлом ВПО після 24.02.2022р.** врегульовано **Законом України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»,** Постановою КМУ від 01.10.2014 №509 «Про облік внутрішньо переміщених осіб», Постановою КМУ від 24 березня 2023 р. № 263 «Деякі питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України»[[22]](#footnote-22).

Факт внутрішнього переміщення підтверджується довідкою про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи, що діє безстроково, крім випадків, передбачених статтею 12 Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб».

Починаючи з 1 серпня 2023 р. на отримання довідки мають право особи, які залишили або покинули своє місце проживання у зв’язку з обставинами, зазначеними у статті 1 Закону, та перемістилися з територій, на яких ведуться бойові дії, або з тимчасово окупованих Російською Федерацією територій, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, щодо яких не визначено дати завершення бойових дій (припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації Російською Федерацією, а також особи, у яких внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, знищене або пошкоджене (до ступеня непридатного для проживання) житлове приміщення.

Довідку отримує кожна дитина, в тому числі та, що прибула без супроводження батьків, законного представника, а також дитина, яка народилася у внутрішньо переміщеної особи, що перемістилася з територій, на яких ведуться бойові дії, або з тимчасово окупованих Російською Федерацією територій, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, щодо яких не визначено дати завершення бойових дій (припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації Російською Федерацією, а також у дітей, у яких внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, знищене або пошкоджене (до ступеня непридатного для проживання) житлове приміщення. У довідці та в заяві про взяття на облік дитини, яка народилась у внутрішньо переміщеної особи, зазначається остання адреса задекларованого/зареєстрованого місця проживання батьків (одного з батьків).

Чинне законодавство визначає декілька альтернативних способів забезпечення внутрішньо переміщених людей житлом:

* надання тимчасового житла;
* надання соціального житла;
* державні програми пільгового кредитування будівництва чи придбання житла (наприклад – програма «єОселя»).

Серед додаткових механізмів:

* компенсація за розміщення внутрішньо переміщених людей у власних житлових приміщеннях в частині витрат на житлово-комунальні послуги (зокрема, програма «Прихисток», за якою компенсується 14,77 гривень на людину за кожен день розміщення);
* виплата ВПО допомоги на проживання (Постанова КМУ №332 від 20.03.2022 р.).

Згідно ст. 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб», п.8: Місцеві державні адміністрації в межах своїх повноважень забезпечують: 6) надання у тимчасове користування внутрішньо переміщеним особам житлового приміщення або соціального житла, придатного для проживання, за умови оплати зазначеними особами відповідно до законодавства вартості житлово-комунальних послуг;

п. 9. Органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень: формують фонди житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, у тому числі шляхом викупу (придбання), оренди, будівництва нового житла, реконструкції будинків і гуртожитків, переведення нежилих приміщень у жилі, передачі житла в комунальну або державну власність, капітального ремонту об’єктів житлового фонду;

інформують місцеві державні адміністрації про можливі місця і умови для тимчасового проживання/перебування внутрішньо переміщених осіб, про стан інфраструктури, довкілля у таких місцях;

надають у тимчасове безоплатне користування внутрішньо переміщеним особам з комунальної власності житлові приміщення, придатні для проживання (за умови оплати особою відповідно до законодавства вартості комунальних послуг).

Відповідно до ст. 17 Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» (**сприяння з надання внутрішньо переміщеним особам кредитів на придбання земельних ділянок, придбання та будівництво житла**):

1. З метою забезпечення будівництва та інвестування у розвиток житлової інфраструктури міст та населених пунктів відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування разом із державними банківськими установами, а також за наявності можливостей залучення міжнародної гуманітарної або благодійної допомоги формують для внутрішньо переміщених осіб регіональні довгострокові програми з пільгового кредитування (у тому числі – іпотечного) будівництва або придбання житла.

2. Кабінет Міністрів України з Національним банком України розробляють правові механізми щодо можливостей рефінансування витрат з будівництва або повернення відсотків за сплаченими кредитами тим внутрішньо переміщеним особам, які внаслідок окупації чи військових дій, негативних наслідків збройного конфлікту, проявів насильства, масових порушень прав людини та надзвичайних ситуацій природного чи техногенного характеру набули каліцтва чи інвалідності, або лишилися без годувальника, або без належної опіки та піклування за віком (діти-сироти, одинокі батьки та пенсіонери).

3. У разі виділення адресної цільової благодійної або міжнародної благодійної допомоги для будівництва або придбання житла для внутрішньо переміщених осіб з тимчасово окупованої території чи у районах ведення військових дій чи проведення антитерористичної операції такі кошти не оподатковуються прибутковим податком та податком на додану вартість.

Зазначений Закон закріплює, що органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень формують фонди житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб (далі – ВПО). Формування таких фондів здійснюється у тому числі шляхом викупу (придбання), оренди, будівництва нового житла, реконструкції будинків і гуртожитків, переведення нежилих приміщень у жилі, передачі житла в комунальну або державну власність, капітального ремонту об’єктів житлового фонду.

До прийняття цих норм повноваження щодо формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання ВПО, а також шляхи їх формування були визначені лише Порядком формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання, обліку та надання такого житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб (далі – Порядок), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2022 р. [№ 495](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text). У порівнянні з положеннями Порядку, новий Закон передбачив додатковий спосіб формування вказаних фондів, – оренду житла.

Новий Закон доповнив ст. 20 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону про ВПО нормою, що «У період дії воєнного стану, введеного Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року [№ 64/2022](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022), затвердженим Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року [№ 2102-IX](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2102-20), та протягом шести місяців після його припинення або скасування визначені Кабінетом Міністрів України категорії внутрішньо переміщених осіб мають право на безоплатне тимчасове проживання (за умови оплати особою вартості комунальних послуг) без обмеження строком, передбаченим [абзацом дев’ятим](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18#n107) частини першої статті 9 цього Закону»[[23]](#footnote-23).

Згідно зі згаданим абзацом дев’ятим частини першої статті 9 Закону про ВПО, ВПО має право на забезпечення органами державної виконавчої влади, органами місцевого самоврядування та суб’єктами приватного права можливості безоплатного тимчасового проживання (за умови оплати особою вартості комунальних послуг) протягом шести місяців з моменту взяття на облік ВПО. Для багатодітних сімей, осіб з інвалідністю, осіб похилого віку цей термін може бути продовжено.

Формулювання щодо можливостей «безоплатного тимчасового проживання» є широким. На практиці ці положення застосовувалися для обґрунтування неможливості стягнення плати за проживання з ВПО в місцях компактного поселення (в місцях тимчасового проживання).

Пунктом 25 Порядку передбачено, що житлові приміщення цього фонду безоплатно надаються ВПО та членам їх сімей у тимчасове користування на строк до одного року з можливістю продовження на наступний строк у разі відсутності змін у їх статусі та якщо вони не набули іншого місця проживання. ВПО зобов’язані своєчасно вносити плату за житлово-комунальні та інші послуги, перелік та умови оплати яких визначаються договором, укладеним між ВПО та уповноваженим органом, що здійснював формування зазначених фондів житла та надає його ВПО[[24]](#footnote-24).

Запроваджено надання допомоги на проживання внутрішньо переміщеним особам згідно з Порядком надання допомоги на проживання внутрішньо переміщеним особам, затвердженим [постановою Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 № 332](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/332-2022-%D0%BF#Text) (зі змінами).

У 2022 році понад 2,3 млн. внутрішньо переміщених осіб отримали допомогу на проживання, на виплату якої з держбюджету було виділено 52,8 млрд. гривень.

у 2023 році понад 2.5 млн. внутрішньо переміщених осіб отримали допомогу на проживання, на виплату якої з держбюджету було виділено 73,3 млрд. грн.

**Стаття 48-1. Порядок та розмір надання громадянам грошової компенсації за належні їм для отримання жилі приміщення**

[Порядок та розмір надання громадянам грошової компенсації за належні їм для отримання жилі приміщення](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#n873) визначаються Кабінетом Міністрів України.

**Право на державну підтримку**[[25]](#footnote-25) мають особи, відомості про яких відповідно до вимог [Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18#n3) внесені до Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, якщо такі особи не мають у власності та не мали у власності протягом останніх трьох років іншої житлової нерухомості, ніж та, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою територією відповідно до [Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України»](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18), та на території населених пунктів, зазначених у [переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1085-2014-%D1%80#n8), або житло яких зруйноване чи непридатне для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції.

**Види державної підтримки.** 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для осіб, на яких поширюється дія [Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18#n3).

Державна підтримка надається шляхом сплати за рахунок коштів державного та/або місцевого бюджету 30 або 50 відсотків вартості нормативної площі доступного житла. При цьому одержувачі державної підтримки вносять на свій поточний рахунок, відкритий в банку, кошти в обсязі 70 або 50 відсотків вартості нормативної площі доступного житла.

**Розмір державної підтримки**

Державна підтримка надається виходячи з **нормативної площі житла**.

**Розмір державної підтримки розраховується**:

виходячи з нормативної площі (21 кв. метр загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. метра на сім’ю). При цьому, якщо члени сім’ї одержувача державної підтримки мають право на отримання державної підтримки у різному розмірі (30 або 50 відсотків), обсягу державної підтримки на 10,5 кв. метра розраховується пропорційно кількості членів сім’ї, які мають право на державну підтримку в розмірі 30 або 50 відсотків вартості нормативної площі доступного житла відповідно до загальної кількості членів сім’ї, яким надається державна підтримка;

виходячи з ринкової вартості 1 кв. метра загальної площі житла для населеного пункту за місцем розташування об’єкта, на будівництво (придбання) якого надається державна підтримка, але не більше граничної вартості 1 кв. метра.

Для розрахунку обсягу державної підтримки вартість 1 кв. метра загальної площі житла не повинна перевищувати граничну вартість 1 кв. метра житла. Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла для мм. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова не може перевищувати опосередковану вартість, яка визначається Мінрегіоном відповідно до [Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1185-05#Text), збільшену в 1,75 разів для міст – обласних центрів, а також міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб – 1,5 рази, для міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. – 1,25 рази.

Розмір державної підтримки = Площа (21 м2 на 1 члена сім'ї + 10,5 м2 на сім'ю, але не > за фактичну) \* Вартість (не > граничної вартості 1 м2). Гранична вартість = опосередкована вартість 1 м2 ([наказ Мінрегіону](https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0647938-23#n6)) \* коефіцієнт:

1,75 – для м. Київ, Дніпро, Львів, Одеса, Харків;

1,50 – для міст-обласних центрів та міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб;

1,25 – для міст обласного значення з населенням 100-300 тис. осіб;

1,00 – для інших населених пунктів.

## Порядок обрання об’єкта фінансування

Одержувачі державної підтримки самостійно обирають об’єкти, на будівництво яких можуть спрямовуватися кошти державної підтримки, а також новозбудовані об’єкти.

При цьому **забудовники, продавці, управителі, замовники** (далі – забудовники) **повинні відповідати** таким **критеріям**:

щодо забудовників не порушено провадження у справі про банкрутство/забудовники не перебувають у стані припинення;

наявність дозвільних документів на виконання будівельних робіт відповідного об’єкта, що відповідають вимогам законодавства (повідомлення про початок виконання будівельних робіт/дозвіл на виконання будівельних робіт тощо), або наявність сертифіката про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта (декларації про готовність об’єкта до експлуатації);

наявність документів, що підтверджують право (власності, користування тощо) на земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво відповідного житлового об’єкта;

строк прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об’єкта житлового будівництва підтверджено забудовником документально та **не перевищує 12 місяців** з дати укладення одержувачем державної підтримки із забудовником договору про придбання житла;

вартість будівництва або продажу 1 кв. метра не перевищує граничну вартість, визначену [пунктом 5 Порядку](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF).

Подання документів здійснюється до відповідного регіонального управління або іпотечного центру [Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву](https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/RU.pdf).

## Перелік необхідних документів

1. заява про надання державної підтримки;
2. копії документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство повнолітніх членів сім’ї;
3. у разі відсутності у документах, що посвідчують особу та підтверджують громадянство, відомостей про зареєстроване місце проживання – довідку про реєстрацію місця проживання, видану органом реєстрації відповідно до [Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні»](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15#n3) (крім осіб, місце проживання яких зареєстроване на тимчасово окупованих територіях Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, Донецької та Луганської областей);
4. копію реєстраційного номера облікової картки платника податків (не подається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному органу доходів і зборів і мають відмітку в паспорті);
5. витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність, або відсутність у власності житла;
6. довідку про перебування на квартирному обліку (у разі перебування на обліку, крім внутрішньо переміщених осіб і членів їх сімей);
7. документи, необхідні для визначення платоспроможності (довідки з місця роботи та відомості з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків про суми виплачених доходів та утриманих податків, що надаються органами доходів і зборів, повнолітніх членів сім’ї одержувача державної підтримки, а також інші документи, що підтверджують доходи членів сім’ї одержувача державної підтримки);
8. письмову згоду кожного повнолітнього члена сім’ї, на якого розраховується розмір державної підтримки щодо включення їх у розрахунок державної підтримки (у довільній формі);
9. документи, що підтверджують родинні стосунки між особами, на яких розраховується розмір державної підтримки, які разом з ним проживають або зареєстровані;
10. лист від забудовника про намір подальшого укладення з одержувачем державної підтримки договору про придбання житла, в якому визначається вартість та площа житла, що буде придбано, зокрема за рахунок державної підтримки;
11. копії документів, отримані від забудовника відповідно до [пункту 8 Порядку](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF), завірені в установленому законодавством порядку;
12. акт технічного стану житла (для внутрішньо переміщених осіб, житло яких розташоване на території України, на якій органи державної влади здійснюють свої повноваження у повному обсязі та яке зруйноване чи непридатне для проживання у зв’язку з проведенням антитерористичної операції).

Внутрішньо переміщена особа також подає копію довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи.

## Строк розгляду

Регіональні управління Держмолодьжитла розглядають документи, подані особами, які виявили бажання отримати державну підтримку, перевіряють їх та **не більше ніж протягом 15 робочих днів** інформують заявника про результати розгляду щодо можливості отримання державної підтримки.

## Порядок отримання державної підтримки[[26]](#footnote-26)

* 1. Після отримання повідомлення про надання державної підтримки на будівництво (придбання) доступного житла одержувач державної підтримки звертається із заявою до банку та відкриває на своє ім’я поточний рахунок.
  2. Одержувач державної підтримки, регіональне управління Держмолодьжитла укладають [договір про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла (далі – договір про обслуговування коштів)](https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/ZhYTLOVI-PROHRAMY/DostupneZhytlo/Dodatok-11.pdf), відповідно до якого одержувач державної підтримки доручає регіональному управлінню Держмолодьжитла розпоряджатися коштами на поточному рахунку, які складаються із суми вартості об’єкта фінансування та суми винагороди (відшкодування), з метою будівництва (придбання) доступного житла. Сума винагороди (відшкодування) Держмолодьжитлу за обслуговування коштів, яка визначається у кожному із зазначених договорів, становить 0,7 відсотка розміру державної підтримки.
  3. Після укладення договору про обслуговування коштів одержувач державної підтримки вносить на поточний рахунок, відкритий в банку, кошти у розмірі та у строк, що встановлені таким договором.
  4. Регіональне управління Держмолодьжитла після сплати одержувачем державної підтримки у строки та у розмірі, що визначені [у договорі про обслуговування коштів](https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/ZhYTLOVI-PROHRAMY/DostupneZhytlo/Dodatok-11.pdf), частини вартості житла подає до територіальних органів, що здійснюють казначейське обслуговування бюджетних коштів, платіжне доручення про перерахування державної підтримки на поточний рахунок громадянина, відкритий в банку.
  5. **Протягом п’яти робочих днів** після надходження на поточний рахунок одержувача державної підтримки коштів державної підтримки та всієї суми коштів на будівництво (придбання) доступного житла (накопичення на поточному рахунку одержувача державної підтримки повної вартості об’єкта фінансування) між одержувачем державної підтримки та забудовником укладається договір про придбання житла, в якому повинна бути передбачена відповідальність забудовника за порушення строку введення в експлуатацію об’єкта нерухомості та надання документів щодо права власності на житло.

Обов’язковою умовою [договору про обслуговування коштів](https://www.molod-kredit.gov.ua/images/DOCUMENTS/ZhYTLOVI-PROHRAMY/DostupneZhytlo/Dodatok-11.pdf) є зобов’язання одержувача державної підтримки щороку протягом трьох років з моменту укладення такого договору надавати підтвердження права власності на придбане або збудоване житло шляхом подання у паперовій формі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність у власності житла на кожного члена сім’ї, що бере участь у програмі, отриманої **не раніше ніж за три дні** до подання такої інформації до регіонального управління Держмолодьжитла, про підтвердження права власності на придбане або збудоване житло.

**У разі відчуження одержувачем державної підтримки житла, придбаного ним із залученням коштів державної підтримки, за умови перебування такого житла у власності одержувача державної підтримки менше трьох років кошти отриманої державної підтримки підлягають поверненню до державного бюджету.**

**Тема № 4**

**Користування житловими приміщеннями в будинках државного та комунального житлового фонду**

Підставою для укладання договору найму житлових приміщень державного житлового фонду є ордер. Договір найму житлового приміщення укладається у письмовій формі на невизначений термін і громадяни отримують жит­лове приміщення у безстрокове користування.

Згідно ст. 61 ЖК України користування жилим приміщенням у будинках державного і громадського житлового фонду здійснюється відповідно до договору найму жилого приміщення.

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

Типовий договір найму жилого приміщення, правила користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і прибудинкової території затверджуються Кабінетом Міністрів України.

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

До відносин, що випливають з договору найму жилого приміщення, у відповідних випадках застосовуються також норми [Цивільного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15) (ст. 62 ЖК України). Відповідно, його положення поширюються і на цей договір з обмеженнями ЖК України.

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

Не можуть бути самостійним предметом договору найму: жиле приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше від встановленого для надання одній особі (частина перша статті 48 ЖК України), частина кімнати або кімната, зв'язана з іншою кімнатою спільним входом, а також підсобні приміщення (кухня, коридор, комора тощо).

Відповідно до ст. 64 ЖК України члени сім'ї наймача, які проживають разом з ним, користуються нарівні з наймачем усіма правами і несуть усі обов'язки, що випливають з договору найму жилого приміщення. Повнолітні члени сім'ї несуть солідарну з наймачем майнову відповідальність за зобов'язаннями, що випливають із зазначеного договору.

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

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

Наймач вправі в установленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити в займане ним жиле приміщення свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно (ст. 65 ЖК України).

Особи, що вселилися в жиле приміщення як члени сім'ї наймача, набувають рівного з іншими членами сім'ї права користування жилим приміщенням, якщо при вселенні між цими особами, наймачем та членами його сім'ї, які проживають з ним, не було іншої угоди про порядок користування жилим приміщенням.

Варто зазначити, що у відповідності до ст. 65-1 ЖК України наймачі жилих приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду можуть за згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які проживають разом з ними, придбати займані ними приміщення у власність на підставах, передбачених чинним законодавством. У даному випадку йдеться як приватизацію державного житлового фонду, так і про викуп житла, що перебуває в комунальній власності.

За договором найму одна сторона (фонд державного майна чи орган місцевого самоврядування в залежності від форми власності відповідного житлового приміщення) надає іншій стороні за плату житлове приміщення для проживання. Договір найму житлового приміщення укладається наймачем з власником будинку.

З двостороннього договору, в силу якого наймодавець на підставі адміністративного акта надає у постійне користування наймачеві житлові приміщення, а той зобов'язується використовувати його за прямим призначенням, забезпечувати належну схоронність і вносити квартирну плату і плату за комунальні послуги. Договір найму житлового приміщення укладається на підставі Типового договору найму житла у будинках державного та комунального житлового фонду (Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 року № 939 втратила чинність; Постанова КМУ від 20 травня 2009 р. № 529 Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій втратила чинність).

Наразі діє Постанова КМУ «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком» від 5 вересня 2018 р. № 712[[27]](#footnote-27).

Постанова орієнтована на врегулювання правовідносини з питань надання послуги з управління багатоквартирним будинком (далі – послуга з управління), що здійснюється управителем на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком (далі – договір управління), укладеного відповідно до Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про житлово-комунальні послуги».

Постановою КМУ від 8 жовтня 1992 р. № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»[[28]](#footnote-28) затверджено Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків.

Ними передбачено, що користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків здійснюється згідно з свідоцтвом на право власності, договором найму (оренди) або іншим документом, що підтверджує право власності чи користування.

Використовувати житлові приміщення для провадження   
господарської діяльності промислового характеру заборонено.

Власники, наймачі (орендарі) приміщень житлових будинків   
і гуртожитків мають право на:

своєчасне отримання житлово-комунальних послуг належної якості згідно із законодавством;

відшкодування збитків, завданих їх майну та/або приміщенням, шкоди, заподіяної їх життю чи здоров'ю внаслідок незадовільного утримання будинку, гуртожитку або ненадання чи надання не в повному обсязі послуг, відповідно до законодавства;

переобладнання і перепланування житлових приміщень відповідно до статей 100 і 152 Житлового кодексу України.

Власник квартири, житлового приміщення у гуртожитку має право здавати в найом (оренду) квартиру, житлове приміщення у гуртожитку або кімнату квартири, житлового приміщення у гуртожитку та укладати інші договори відповідно до законодавства.

Користування наймачем (орендарем) квартири (кімнати), житлового приміщення у гуртожитку здійснюється згідно з договором найму (оренди).

Власники квартир, житлових приміщень у гуртожитку визначають форму управління багатоквартирним будинком чи гуртожитком відповідно до закону.

Власник та наймач (орендар) квартири, житлового приміщення у гуртожитку зобов'язаний:

укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем відповідно до типового договору;

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

дотримуватися вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг, пожежної і газової безпеки, санітарних норм і правил;

проводити за власні кошти ремонт квартири, житлового приміщення у гуртожитку (наймач (орендар) – згідно з договором найму (оренди);

використовувати приміщення житлового будинку і гуртожитку за призначенням, забезпечувати збереження житлових і підсобних приміщень та технічного обладнання;

не допускати виконання робіт та інших дій, що викликають псування приміщень, приладів та обладнання будинку, гуртожитку, порушують умови проживання громадян;

дотримуватися правил утримання тварин у домашніх умовах;

утримувати тварин у квартирі, житловому приміщенні у гуртожитку, де проживають співвласники або наймачі (орендарі), за погодженням з ними;

не захаращувати сходові клітки, позаквартирні коридори, колясочні, ліфтові шахти, горища, підвали та інші допоміжні приміщення будинку, гуртожитку, підтримувати чистоту і порядок в ньому.

Співвласники житлового будинку, гуртожитку зобов’язані забезпечувати належне утримання, експлуатацію, реконструкцію, реставрацію, поточний і капітальний ремонт, технічне переоснащення спільного майна житлового будинку, гуртожитку пропорційно до частки співвласника на умовах співфінансування.

У приміщеннях житлових будинків і гуртожитків заборонено:

зберігати вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини і предмети;

голосно співати і кричати, користуватися звуковідтворювальною апаратурою та іншими джерелами побутового шуму з двадцять другої до восьмої години;

проводити у робочі дні з двадцять першої до восьмої години, а у святкові та неробочі дні цілодобово ремонтні роботи, що супроводжуються шумом. Власник, наймач (орендар) приміщення, в якому передбачається проведення ремонтних робіт, зобов'язаний повідомити мешканців прилеглих квартир, житлових приміщень у гуртожитку про початок зазначених робіт. За згодою мешканців усіх прилеглих квартир, житлових приміщень у гуртожитку ремонтні та будівельні роботи можуть проводитися також у святкові та неробочі дні. Рівень шуму, що утворюється під час проведення будівельних робіт, не повинен перевищувати санітарних норм;

утримувати на балконах і лоджіях тварин, зокрема птицю, і бджіл.

Інтереси всіх членів сім'ї, внесених до ордера, представляє особа, на ім'я якої виданий ордер і яка укладає договір найму з наймодавцем. Сторонами договору найму є наймодавець, наймач і члени його сім'ї. Права і обов'язки сторін розподіляються. Наймодавець зобов'язується: здійснювати обслуговування будинку, забезпечувати роботу технічного обладнання; забезпечувати надання комунальних послуг; на час проведення капітального ремонту або реконструкції будинку з відселенням осіб, що проживають у ньому, надати наймачеві і членам його сім'ї інше житло, не розриваючи при цьому договору найму житла, що ремонтується або реконструюється; своєчасно проводити підготовку житлового будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період. Наймач має право вимагати від наймодавця виконання покладених на нього обов'язків. У разі невиконання наймодавцем обов'язків щодо ремонту наданого в найм житла у зв'язку з його нагальною потребою, провести ремонт і стягнути з наймодавця вартість ремонту або зарахувати її в рахунок наступних платежів.

Наймодавець має право: вимагати від наймача дотримання Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими те­риторіями та своєчасного внесення ним плати за житлово-комунальні послуги. У разі відмови наймача від переселення в інше житлове при­міщення на період капітального ремонту або реконструкції будинку вимагати переселення його в судовому порядку. Вживати всіх необхідних заходів для відселення наймача та членів його сім'ї, якщо будинок (житлове приміщення) загрожує обвалом. Вимагати в судовому порядку виселення наймача, членів його сім'ї або інших осіб, які проживають разом із ним, без надання іншого житла, якщо вони систематично псують чи руйнують приміщення або використовують його не за призначенням чи створюють неможливі умови для спільного проживання з ними інших мешканців будинку. Наймодавець також має пра­во на вхід до займаного житла для огляду елементів житлового будинку та його обладнання і перевірки показань приладів обліку води, тепла та газу.

Наймач у свою чергу зобов'язується: використовувати житло за призначенням; своєчасно вживати заходів до усунення виявлених у квартирі несправностей; не допускати самовільного перепланування квартир, руйнування конструкцій будинку, заміни та перестановки технічного обладнання в квартирі; у встановлені терміни сплачувати квартирну плату і плату за комунальні послуги; допускати у квартиру та інші займані наймачем приміщення для огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки показань засобів обліку в денний час, а у разі аварій – і в нічний час працівників підприємств з обслуговування житлового фонду за наявності у них відповідних посвідчень.

Наймач має право: вселяти відповідно до законодавства в займане ним житло інших осіб; проводити в установленому порядку обмін займаного житла на інше; здавати в піднайом житлове приміщення відповідно до законодавства; бронювати житло з отриманням охоронного свідоцтва; зберігати житлове приміщення у разі тимчасової відсутності.

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

Стаття 71 ЖК визначає, що у разі тимчасової відсутності наймача або членів його сім'ї за ними зберігається житлове приміщення протягом шести місяців. Якщо наймач або члени його сім'ї були відсутні з поважних причин понад шість місяців, цей строк за заявою відсутнього може бути продовжений наймодавцем, а в разі виникнення спору – судом.

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

Житлове приміщення зберігається за тимчасово відсутнім наймачем або членами його сім'ї понад шість місяців у випадках:

- призову на строкову військову службу або направлення на альтернативну (невійськову) службу, а також призову офіцерів із запасу на військову службу на строк до трьох років; перебування на військовій службі прапорщиків, мічманів і військовослужбовців надстрокової служби (протягом перших п'яти років);

- тимчасового виїзду з постійного місця проживання за умовами і характером роботи або у зв'язку з навчанням (студенти, стажисти тощо), у тому числі за кордоном;

- поміщення дитини (дітей) на виховання в дитячий заклад, до родичів, опікуна чи піклувальника – протягом усього часу їх перебування в цьому закладі, у родичів, опікуна чи піклувальника, якщо в будинку, квартирі (їх частині) залишилися проживати інші члени сім'ї.

- виїзду в зв'язку з виконанням обов'язків опікуна (піклувальника);

- влаштування непрацездатних осіб, у тому числі дітей-інвалідів, у будинку-інтернаті та іншій установі соціальної допомоги;

- виїзду для лікування в лікувально-профілактичному закладі;

- взяття під варту або засудження до позбавлення волі – протягом усього часу перебування під вартою або відбування покарання, якщо в цьому будинку, квартирі (їх частині) залишилися проживати інші члени сім'ї.

Тимчасова відсутність особи має бути безперервною і не повинна перевищувати шести місяців.

Якщо особа, що була відсутня більше шести місяців, повернулася на житлову площу за згодою всіх членів сім'ї, її не можна вважати такою, що втратила право на житлове приміщення.

Розмір орендної плати за житлові приміщення погоджується між сторонами. При визначенні орендної плати враховуються площа приміщень, що здаються в оренду, фактичні витрати влас­ника житла на обслуговування та ремонт будинку, сума відшкодування власникові вартості житла та інші витрати.

Виселення із займаного житлового приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду допускається лише з підстав, установлених законом. Підстави для виселення громадян із житлових приміщень визначені у ст. 109-117 Житлового кодексу України та рядом підзаконних нормативних документів.

Виселення громадян без надання іншого житлового приміщення можливе у таких випадках: порушення правил співжиття, визнання ордера недійсним, внаслідок самоправного зайняття житлового приміщення; внаслідок систематичного руйнування або псування житлового приміщення, або використання його не за призначенням, що робить неможливим для інших проживання в одній квартирі чи в одному будинку, якщо заходи запобігання і громадського впливу виявилися безрезультатними.

Виселення з державного чи громадського житлового фонду з наданням іншого житлового приміщення можливе за таких підстав:

- тимчасове виселення для проведення капітального ремонту будинку;

- будинок підлягає знесенню, загрожує обвалом, підлягає пере­обладнанню в нежитловий;

- припинення трудових відносин.

Згідно ст. 26 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»[[29]](#footnote-29) порушення наймачем умов договору найму соціального житла тягне за собою:

1) письмове попередження про порушення умов договору найму соціального житла;

2) подання позову до суду про виселення з наданням іншого жилого приміщення;

3) подання позову до суду про виселення без надання іншого жилого приміщення.

У разі невиконання або неналежного виконання наймодавцем обов’язків щодо своєчасного проведення капітального ремонту зданого в найм жилого приміщення, допоміжних приміщень багатоквартирного жилого будинку та інженерних мереж наймач за своїм вибором вправі вимагати зменшення плати за користування займаним жилим приміщенням, допоміжними приміщеннями багатоквартирного жилого будинку або відшкодування своїх витрат на усунення недоліків жилого приміщення та/або допоміжних приміщень багатоквартирного жилого будинку, або відшкодування збитків, заподіяних неналежним виконанням чи невиконанням зазначених обов’язків наймодавця.

Наймодавець жилого приміщення за договором найму соціального житла, який не виконує обов’язки, передбачені житловим законодавством і договором найму соціального житла, несе відповідальність, передбачену законом.

Стаття 27 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» визначає підстави для розірвання договору найму соціального житла та виселення із соціального житла без надання іншого житла. Визначено, що примусове виселення наймача соціального житла без надання іншого житла здійснюється виключно за рішенням суду.

Підставами для розірвання договору найму соціального житла та виселення із соціального житла без надання іншого житла є:

1) надання наймачу або придбання ним іншого жилого приміщення;

2) підвищення доходів наймача до рівня, який дозволяє укласти договір найму іншого жилого приміщення, що не належить до житлового фонду соціального призначення;

3) подання наймачем недостовірних даних щодо середньомісячного сукупного доходу за попередній рік, приховування реальних доходів;

4) систематичне порушення правил користування жилими приміщеннями;

5) порушення умов договору найму соціального житла після застосування до наймача заходу впливу, визначеного [пунктом 1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#n280) частини першої статті 26 цього Закону, та переселення наймача до іншого соціального житла відповідно до [пункту 2](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15#n281) частини першої статті 26 цього Закону;

6) інші підстави, встановлені законом.

Статтею 28 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» визначено, що плата за житло у житловому фонді соціального призначення складається з плати за:

1) найм житла;

2) утримання жилих будинків та прибудинкових територій;

3) комунальні послуги.

Орган місцевого самоврядування встановлює розмір плати за соціальне житло для кожного наймача такого житла індивідуально.

Порядок розрахунку плати за соціальне житло затверджується Кабінетом Міністрів України[[30]](#footnote-30).

При встановленні розміру плати за соціальне житло враховуються:

1) середньомісячний сукупний дохід наймача та членів його сім’ї, які проживають разом з ним, за попередній рік з розрахунку на одну особу, вартість майна, що знаходиться у власності громадянина та членів його сім’ї, інші обставини, які безпосередньо впливають на майновий стан громадянина;

2) загальна площа житла;

3) кількість осіб, які в ньому проживають;

4) перелік отриманих житлово-комунальних послуг;

5) місце розташування жилого будинку.

Плата за житло із житлового фонду соціального призначення складається з плати, яка вноситься безпосередньо наймачем, та державної допомоги, що надається відповідно до закону.

Плата за житло, яка вноситься безпосередньо наймачем соціального житла, не повинна перевищувати 20 відсотків сукупного доходу наймача та членів його сім’ї, які проживають разом з ним.

Наймачі квартир (кімнат) державного житлового фонду вносять плату за найм житла, розмір якої встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Згідно ст. 12 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах.

Договори про надання житлово-комунальних послуг укладаються відповідно до типових або примірних договорів, затверджених Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами відповідно до закону. Такі договори можуть затверджуватися окремо для різних моделей організації договірних відносин (індивідуальний договір та колективний договір про надання комунальних послуг) та для різних категорій споживачів (індивідуальний споживач, колективний споживач).

Порядок оплати житлово-комунальних послуг закріплено ст. 9 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Відповідно до положень цієї статті споживач здійснює оплату за спожиті житлово-комунальні послуги щомісяця, якщо інший порядок та строки не визначені відповідним договором.

Споживач не звільняється від оплати житлово-комунальних послуг, отриманих ним до укладення відповідного договору.

За бажанням споживача оплата житлово-комунальних послуг може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів згідно з умовами договору про надання відповідних житлово-комунальних послуг.

Дієздатні особи, які проживають та/або зареєстровані у житлі споживача, користуються нарівні зі споживачем усіма житлово-комунальними послугами та несуть солідарну відповідальність за зобов’язаннями з оплати житлово-комунальних послуг.

Згідно ст. 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» ціни (тарифи) на житлово-комунальні послуги встановлюються за домовленістю сторін, крім випадків, коли відповідно до закону ціни (тарифи) є регульованими. У такому разі ціни (тарифи) встановлюються уповноваженими законом державними органами або органами місцевого самоврядування відповідно до закону.

Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за домовленістю сторін, крім випадку обрання управителя органом місцевого самоврядування.

Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком у разі визначення управителя органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» визначається на рівні ціни, запропонованої в конкурсній пропозиції переможцем конкурсу.

Така ціна протягом строку дії договору управління може змінюватися виключно за погодженням сторін з підстав та в порядку, визначених таким договором.

Ціна послуги з управління багатоквартирним будинком встановлюється договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, та включає:

1) витрати на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, крім витрат на обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги, у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем;

2) винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території є невід’ємною частиною договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

Кошторис витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території враховує [обов’язковий перелік робіт (послуг)](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0934-18#n20), який затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства, а також періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

На вимогу споживача надається інформація про фактичні витрати управителя відповідно до кошторису витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.

На вимогу органу місцевого самоврядування надається інформація про кількісні та якісні показники наданих послуг з управління, їхню вартість, а також галузева звітність.

Інформування споживачів про намір зміни цін/тарифів на комунальні послуги з обґрунтуванням такої необхідності здійснюється виконавцями відповідних послуг в порядку, затвердженому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері житлово-комунального господарства.

На вимогу органу місцевого самоврядування надається інформація про кількісні та якісні показники наданих комунальних послуг, їхню вартість, а також галузева звітність.

У разі прийняття уповноваженим органом рішення про зміну цін/тарифів на комунальні послуги виконавець у строк, що не перевищує 15 днів з дати введення їх у дію, повідомляє про це споживачам з посиланням на рішення відповідних органів.

Важливим є застосування соціальних нормативів. Згідно положень ст. 11 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» при наданні житлово-комунальних послуг застосовуються державні соціальні нормативи у сфері житлово-комунального обслуговування, встановлені законодавством.

Гранична норма витрат на управління житлом громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Гранична норма витрат на оплату комунальних послуг для громадян, які відповідно до законодавства мають пільги або користуються субсидією на оплату житлово-комунальних послуг, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Передбачені законодавством пільги та субсидії на оплату житлово-комунальних послуг виплачуються споживачу в грошовій формі у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Порядок надання субсидій населенню на відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива затверджено Постановою КМУ «Про спрощення порядку надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива» від 21 жовтня 1995 р. № 848[[31]](#footnote-31).

Житлова субсидія є безповоротною адресною державною соціальною допомогою мешканцям домогосподарств, що проживають в житлових приміщеннях (будинках) і не можуть самотужки платити за житлово-комунальні послуги, оплачувати витрати на управління багатоквартирним будинком. Суми призначеної, але не виплаченої у зв’язку із смертю одержувача житлової субсидії виплачуються одному із членів домогосподарства, з урахуванням яких призначалася субсидія.

Положенням передбачено, що щомісячна житлова субсидія на оплату внесків за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку, за абонентське обслуговування для споживачів комунальних послуг, що надаються у багатоквартирних будинках за індивідуальними договорами, а також житлово-комунальних послуг включає субсидії з :

- житлової послуги – послуги з управління багатоквартирним будинком;

- комунальних послуг – послуг з постачання та розподілу природного газу, постачання та розподілу електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водопостачання, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами;

- щомісячної житлової субсидії на оплату внесків за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку, за абонентське обслуговування для споживачів комунальних послуг, що надаються у багатоквартирних будинках за індивідуальними договорами, а також витрат на управління багатоквартирним будинком, в якому створено об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельний (житловий) кооператив (далі – об’єднання), а саме:

- витрат на утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт; обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, відповідно до яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів;

- витрат на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку;

- поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;

- щомісячної житлової субсидії на оплату витрат на комунальні послуги у будинку, в якому створено об’єднання;

- житлової субсидії на придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива один раз на рік.

Отримання житлових субсидій не пов’язане і не тягне за собою зміни форми власності житла (п. 3 Положення про порядок призначення житлових субсидій).

Згідно п.4 Положення про порядок призначення житлових субсидій право на отримання житлової субсидії мають громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які на законних підставах перебувають на території України (далі – громадяни), що проживають у житлових приміщеннях (будинках).

Житлові субсидії призначаються за наявності різниці між розміром плати за житлово-комунальні послуги та/або скраплений газ, тверде та рідке пічне побутове паливо, за абонентське обслуговування для споживачів комунальних послуг, що надаються у багатоквартирних будинках за індивідуальними договорами, внесків за встановлення, обслуговування та заміну вузлів комерційного обліку, внеску/платежу об’єднанню на оплату витрат на управління багатоквартирним будинком у межах соціальної норми житла, соціальних нормативів житлово-комунальних послуг, скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива, витрат на управління багатоквартирним будинком (далі – соціальні норми житла та соціальні нормативи житлово-комунального обслуговування) і розміром обов’язкового відсотка платежу, установленого відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27 липня 1998 р. № 1156 «Про новий розмір витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива у разі надання житлової субсидії» (Офіційний вісник України, 1998 р., № 30, ст. 1129) (п.5 Положення про порядок призначення житлових субсидій).

Плата за використання теплової та електричної енергії, газу, за водопостачання і каналізацію та інші послуги (використання радіотранс­ляційної точки, колективної телевізійної антени, телефону тощо) вла­сниками квартир (будинків) наймачами, орендарями вноситься за затвердженими в установленому порядку тарифами.

Відносини між громадянами і виконавцями у наданні послуг із централізованого холодного та гарячого водопостачання, теплопостачання (центральне опалення) та водовідведення регулюються Постановою КМУ від 21 липня 2005 р. № 630 **«Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення»**[[32]](#footnote-32)**.**

Постановою затверджено Правила надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та Типовий договір про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення.

Згідно Правил послуги повинні відповідати:

з централізованого постачання холодної та гарячої води – вимогам щодо якості і тиску води, температури гарячої води, а також розрахунковим нормам витрати води у точці розбору;

з централізованого опалення – нормативній температурі повітря у приміщеннях квартири (будинку садибного типу) за умови їх утеплення споживачами та вжиття власником (балансоутримувачем) будинку та/або виконавцем заходів до утеплення місць загального користування будинку;

з централізованого водовідведення – нормативам з відведення стічних вод за умови підтримання відповідного стану приміщень будинку та прибудинкової території.

Згідно п. 18 Порядку Розрахунковим періодом для оплати послуг, якщо інше не визначено договором, є календарний місяць. Оплата послуг здійснюється не пізніше 20 числа місяця, наступного за розрахунковим періодом (місяцем), якщо договором не встановлено інший строк.

Система (щомісячна або авансова) та форма (готівкова або безготівкова) оплати послуг визначається у договорі між споживачем і виконавцем.

Після отримання показань квартирних засобів обліку, якщо вони відрізняються від розрахованих за показаннями будинкових засобів обліку, виконавець здійснює коригування плати за надану послугу в наступному розрахунковому періоді шляхом зменшення або збільшення обсягів спожитої кожним споживачем послуги, що відображається в платіжному документі періоду, наступного за здійсненням коригування.

У разі застосування авансової системи оплати послуг виконавець періодично, раз на 6 місяців, здійснює перерахунок плати за фактично надані послуги, про що повідомляє споживача.

Плата за надані послуги вноситься споживачем відповідно до показань засобів обліку води і теплової енергії або затверджених нормативів (норм) споживання на підставі платіжного документа (розрахункової книжки, платіжної квитанції тощо) або відповідно до умов договору на встановлення засобів обліку.

У платіжному документі передбачаються графи для зазначення поточних і попередніх показань засобів обліку води, теплової енергії, різниці цих показань або затверджених нормативів (норм) споживання, тарифу на даний вид послуг і суми, яка належить до сплати за надану послугу.

У разі звернення споживача, який не має субсидії на оплату послуги з централізованого опалення, із заявою про надання розстрочки виконавець такої послуги у платіжному документі передбачає графи для зазначення 50 відсотків нарахованої плати за послугу з централізованого опалення протягом опалювального періоду та графи для зазначення розрахованої і розподіленої рівними частинами протягом кожного місяця міжопалювального періоду суми неоплачених 50 відсотків нарахованої плати за таку послугу.

У разі відсутності у квартирі (будинку садибного типу) та на вводах у багатоквартирний будинок засобів обліку води і теплової енергії плата за надані послуги справляється згідно з установленими нормативами (нормами) споживання:

з централізованого постачання холодної та гарячої води і водовідведення – з розрахунку на одну особу та на ведення особистого підсобного господарства;

з централізованого опалення – з розрахунку за 1 кв. метр (куб. метр) опалюваної площі (об’єму) квартири (будинку садибного типу) та з урахуванням фактичної температури зовнішнього повітря і фактичної кількості днів надання цієї послуги в місяці, який є розрахунковим.

Споживання електричної енергії у відповідності до законів України [«Про ринок електричної енергії»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2019-19) та [«Про Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-19) врегульовано Правилами роздрібного ринку електричної енергії, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг «Про затвердження Правил роздрібного ринку електричної енергії» від 14.03.2018 р. № 312[[33]](#footnote-33).

**Правила дають визначення** договору про постачання електричної енергії споживачу як домовленості двох сторін (електропостачальник і споживач), що є документом певної форми, яка передбачає постачання всього обсягу фактичного споживання електричної енергії споживачем у певний період часу одним електропостачальником за вільними цінами.

Пунктом 1.2.1 Правил закріплено, що на роздрібному ринку електричної енергії споживання та використання електричної енергії для потреб електроустановки споживача здійснюється за умови забезпечення розподілу/передачі та продажу (постачання) електричної енергії на підставі договорів про розподіл/передачу, постачання електричної енергії, надання послуг комерційного обліку, які укладаються відповідно до цих Правил, Кодексу системи передачі, Кодексу систем розподілу та Кодексу комерційного обліку.

Згідно п. 2.3.1 Правил на роздрібному ринку виробництво, передача, розподіл, постачання та споживання електричної енергії без розрахункових засобів комерційного обліку не допускається, крім випадків, передбачених цими Правилами та Кодексом комерційного обліку.

Для вимірювання з метою комерційних розрахунків за електричну енергію мають використовуватися розрахункові засоби вимірювальної техніки, які відповідають вимогам Кодексу комерційного обліку, [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1314-18) «Про метрологію та метрологічну діяльність» та іншим нормативно-правовим актам, що містять вимоги до таких засобів вимірювальної техніки (п. 2.3.2 Правил).

Розрахунки за електричну енергію та послуги, що надаються на роздрібному ринку, між учасниками цього ринку здійснюються у грошовій формі відповідно до укладених договорів.

Послуги оператора системи оплачуються відповідно до умов договору споживача з електропостачальником або споживачем, або електропостачальником на зазначений у відповідних договорах поточний рахунок оператора системи.

Дані, необхідні для формування платіжних документів, у тому числі щодо обсягів електричної енергії, надаються учасникам роздрібного ринку адміністратором комерційного обліку в порядку, встановленому Кодексом комерційного обліку. На підставі отриманих даних відповідно до умов договору (обраної споживачем комерційної пропозиції) сторони складають акти прийому-передачі проданих товарів та/або наданих послуг.

Датою здійснення оплати за виставленим платіжним документом є дата, на яку оплачена сума коштів зараховується на поточний рахунок із спеціальним режимом використання електропостачальника або поточний рахунок оператора системи розподілу, відкритий в уповноваженому банку.

Оплата електропостачальнику вартості електричної енергії, у тому числі на підставі визнаної претензії, здійснюється виключно коштами на поточний рахунок із спеціальним режимом використання електропостачальника. Споживач, який купує електричну енергію відповідно до умов договору в електропостачальника, здійснює оплату за виставленим електропостачальником рахунком виключно на поточний рахунок із спеціальним режимом використання цього електропостачальника в одному з уповноважених банків.

У разі перерахування споживачем коштів за електричну енергію на інший рахунок електропостачальника останній має повернути ці кошти за заявою споживача або за власною ініціативою у триденний строк з моменту їх отримання або від дня отримання від споживача інформації щодо банківських реквізитів споживача.

Оплата електричної енергії здійснюється споживачем виходячи з умов відповідного договору про постачання електричної енергії і може, зокрема, бути у формі:

1) планових платежів з наступним перерахунком (остаточним розрахунком), що проводиться за фактично відпущену електричну енергію згідно з даними комерційного обліку;

2) попередньої оплати з остаточним розрахунком, що проводиться за фактично відпущену електричну енергію згідно з даними комерційного обліку;

3) оплати за фактично відпущену електричну енергію відповідно до даних комерційного обліку (пп.4.1-4.7 Правил).

**Тема № 5**

**Правове забезпечення приватизації житлового фонду**

Ст. 9 ЖК України закріпила, що громадяни мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду, житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад, або придбання їх у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законом.

Згідно ст. 65-1ЖК України наймачі жилих приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду можуть за згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які проживають разом з ними, придбати займані ними приміщення у власність на підставах, передбачених чинним законодавством.

**Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду»[[34]](#footnote-34)** визначає, що приватизація державного житлового фонду (далі – приватизація) – є відчуженням квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, призначених для проживання сімей та одиноких осіб, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. ін.) державного житлового фонду на користь громадян України.

Стаття 345 ЦК України закріплює, що фізична або юридична особа може набути право власності у разі приватизації державного майна та майна, що є в комунальній власності.

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

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

Водночас, Законом України ч. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» закріплено, що приватизація квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках, включених до плану реконструкції поточного року, здійснюється після її проведення власником (володільцем) будинку (гуртожитку). Наймачі, які проживали у квартирах (будинках), житлових приміщеннях у гуртожитках до початку реконструкції, після проведення реконструкції мають пріоритетне право на приватизацію цих квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках.

Одноквартирні будинки, а також квартири в будинках, житлові приміщення у гуртожитках, включених до планів ремонту, можуть бути приватизовані до його проведення за згодою наймачів з наданням їм відповідної компенсації у [порядку](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-92-%D0%BF), встановленому Кабінетом Міністрів України.

Згідно ст. 2 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»[[35]](#footnote-35)мешканців гуртожитків можуть реалізувати конституційне право на житло або шляхом приватизації житла у гуртожитку (у випадках, передбачених цим Законом), або шляхом отримання соціального житла (відповідно до цього Закону та [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3334-15) «Про житловий фонд соціального призначення»), або шляхом самостійного (на власний розсуд, за власні чи залучені кошти) вирішення свого (своєї сім'ї) житлового питання (відповідно до цивільного законодавства України).

Способи приватизації визначено ст. 3 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»:

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

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

Передача у власність громадян житлових приміщень у гуртожитках здійснюється з одночасною передачею їм у спільну сумісну власність допоміжних приміщень (приміщень загального користування).

Стаття 5 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» закріпила Порядок розрахунків при приватизації квартири (будинку), житлового приміщення у гуртожитку, в якому визначено, що якщо загальна площа квартир (будинків), що підлягають приватизації, відповідає площі, передбаченій абзацом другим статті 3 цього Закону, зазначені квартири (будинки) передаються наймачеві та членам його сім’ї безоплатно.

До членів сім'ї наймача включаються лише громадяни, які постійно проживають в квартирі (будинку) разом з наймачем або за якими зберігається право на житло.

Якщо загальна площа квартири менше площі, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймачу та членам його сім'ї видаються житлові чеки, сума яких визначається виходячи з розміру недостатньої площі та відновної вартості одного квадратного метра.

Якщо загальна площа квартири (будинку) перевищує площу, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймач здійснює доплату цінними паперами, одержаними для приватизації державних підприємств чи землі, а у разі їх відсутності – грошима. Сума доплат визначається добутком розміру надлишкової загальної площі на вартість одного квадратного метра.

Право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які постійно проживають в цих квартирах (будинках) або перебували на обліку потребуючих поліпшення житлових умов до введення в дію цього Закону.

Право на приватизацію житлових приміщень у гуртожитку з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які на законних підставах проживають у них.

Кожний громадянин України має право приватизувати займане ним житло безоплатно в межах номінальної вартості житлового чеку або з частковою доплатою один раз (*Офіційне тлумачення положення пункту 5 статті 5 див. В Рішенні Конституційного Суду № 15-рп/2010 від 10.06.2010*).

Незалежно від розміру загальної площі безоплатно передаються у власність громадян займані ними:

однокімнатні квартири;

квартири (будинки), одержані у разі знесення або відселення всіх сімей з будинків (частин будинків), які належали їм на праві власності, якщо колишні власники не одержали за ці будинки (частини будинків) грошової компенсації;

квартири (будинки), в яких мешкають громадяни, котрим встановлена ця пільга [Законом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/796-12) «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи»;

квартири (будинки), в яких мешкають громадяни, удостоєні звання Героя Радянського Союзу, Героя Соціалістичної Праці, нагороджені орденом Слави трьох ступенів, ветерани Другої світової війни, воїни-інтернаціоналісти, особи з інвалідністю I і II груп, особи з інвалідністю з дитинства, ветерани праці, що пропрацювали: не менше 25 років – жінки, 30 років – чоловіки, ветерани Збройних Сил та репресовані особи, реабілітовані згідно із [Законом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-12) «Про реабілітацію жертв репресій комуністичного тоталітарного режиму 1917-1991 років»;

квартири (будинки), в яких мешкають сім'ї загиблих при виконанні державних і громадських обов'язків та на виробництві;

квартири (будинки), в яких мешкають військовослужбовці, котрим встановлена пільга [Законом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2011-12) «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей»;

квартири (будинки), в яких мешкають багатодітні сім’ї (сім’ї, що мають трьох і більше неповнолітніх дітей).

Закон не зобов’язує громадян здійснити приватизацію займаних ними приміщень. Тому ст. 7 Закону визначено права наймачів, які не виявили бажання приватизувати займане ними житло. Зокрема, за громадянами, які не виявили бажання приватизувати займане ними житло, зберігається чинний порядок одержання і користування житлом на умовах найму.

До приватизації займаних квартир громадяни мають право переселитись у квартири меншої площі. При цьому їм виплачується грошова компенсація за різницю між загальною площею займаної квартири і квартири, що надається, в розмірі і [порядку](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-92-%D0%BF), які визначаються Кабінетом Міністрів України. Органи місцевої державної адміністрації і місцевого самоврядування, державні підприємства, організації, установи у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд, повинні сприяти громадянам, котрі бажають замінити квартири (будинки) більшої площі на квартири (будинки) меншої площі.

Закон визначив також механізм організації проведення приватизації та оформлення права власності. Згідно ст. 8 Закону приватизація державного житлового фонду здійснюється уповноваженими на це органами, створеними місцевою державною адміністрацією, та органами місцевого самоврядування, державними підприємствами, організаціями, установами, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд.

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

[Передача квартир (будинків) у власність громадян](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0109-10#n17) здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина.

Передача житлових приміщень у гуртожитках у власність мешканців гуртожитків здійснюється відповідно до закону.

Підготовку та оформлення документів про передачу у власність громадян квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках може бути покладено на спеціально створювані органи приватизації (агентства, бюро, інші підприємства).

Передача квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у власність громадян з доплатою, безоплатно чи з компенсацією відповідно до [статті 5](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#n47) цього Закону оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру (будинок), житлове приміщення у гуртожитку, яке реєструється в органах приватизації і не потребує нотаріального посвідчення.

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

Органи приватизації, що здійснюють приватизацію державного житлового фонду, мають право на діяльність по оформленню та реєстрації документів про право власності на квартиру (будинок), житлове приміщення у гуртожитку.

Вартість послуг з оформлення документів на право власності на квартиру (будинок), житлове приміщення у гуртожитку оплачується громадянами за розцінками, що встановлюються місцевими органами виконавчої влади.

Державний житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні або оперативному управлінні державних підприємств, організацій та установ, за їх бажанням може передаватись у комунальну власність за місцем розташування будинків з наступним здійсненням їх приватизації органами місцевої державної адміністрації та місцевого самоврядування згідно з вимогами цього Закону.

У разі банкрутства підприємств, зміни форми власності, злиття, приєднання, поділу, перетворення, виділу або ліквідації підприємств, установ, організацій, у повному господарському віданні яких перебуває державний житловий фонд, останній (у тому числі гуртожитки) одночасно передається у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських рад.

Нежилі приміщення житлового фонду, які використовуються підприємствами торгівлі, громадського харчування, житлово-комунального та побутового обслуговування населення на умовах оренди, передаються у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських Рад народних депутатів.

[Порядок передачі житлового фонду](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/891-95-%D0%BF" \t "_blank), що перебував у повному господарському віданні підприємств, установ чи організацій, у комунальну власність визначається Кабінетом Міністрів України.

Органи приватизації, органи місцевого самоврядування не мають права відмовити мешканцям квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках у приватизації займаного ними житла, крім випадків, передбачених законом.

Спори, що виникають при приватизації квартир (будинків) та житлових приміщень у гуртожитках державного житлового фонду, вирішуються судом.

**Постановою КМУ від 8 жовтня 1992 р. № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»** було затверджено:

Порядок надання наймачам одноквартирних будинків і квартир будинків, включених до планів ремонту, і компенсації за не проведений ремонт;

Порядок участі в організації та фінансуванні ремонту приватизованих житлових будинків їх колишніх власників;

Порядок визначення коефіцієнтів споживчої якості квартир (будинків), що підлягають приватизації;

Порядок виплати грошової компенсації наймачам за заміну займаних квартир на квартири меншою площею;

Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків.

Стосовно особливостей приватизації допоміжних приміщень Конституційним Судом України було прийнято Рішення у Справі № 1-2/2004 від 02.03.2004 р. (№ 4-рп/2004)[[36]](#footnote-36), в якому визначено:

1.1. Допоміжні приміщення (підвали, сараї, комори, горища, колясочні та ін.) передаються безоплатно у спільну власність громадян одночасно з приватизацією ними квартир (кімнат у квартирах) багатоквартирних будинків. Підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій, зокрема створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступу до нього.

1.2. Власник (власники) неприватизованих квартир багатоквартирного будинку є співвласником (співвласниками) допоміжних приміщень нарівні з власниками приватизованих квартир.

1.3. Питання щодо згоди співвласників допоміжних приміщень на надбудову поверхів, улаштування мансард у багатоквартирних будинках, на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень (оренда тощо) вирішується відповідно до законів України, які визначають правовий режим власності.

**Тема № 6**

**Правове регулювання користування житлом спеціального призначення**

До житла спеціального призначення відносяться:

1. службові житлові приміщення (Глава 3 ЖК України);
2. гуртожитки (Глава 4 ЖК України).

Стаття 118 ЖК України визначає, що службові жилі приміщення призначаються для заселення громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього. Жиле приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів. Під службові жилі приміщення виділяються, як правило, окремі квартири.

Жилі приміщення, що надаються народним депутатам України на період їх роботи на постійній основі у Верховній Раді України, включаються до числа службових і виключаються з їх числа за рішенням Верховної Ради України за поданням Комісії Верховної Ради України з питань Регламенту, депутатської етики та забезпечення діяльності депутатів.

Правовий режим службових приміщень визначено Главою 3 Житлового кодексу України та Постановою Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37 «Про службові жилі приміщення»[[37]](#footnote-37).

Зазначеною Постановою закріплено **Перелік** **категорій працівників, яким може бути надано службові жилі приміщення.**

**Критерій:** заселення громадянами, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього.

Перелік приведений частково:

1. Працівники житлово-комунального господарства: начальник житлово-експлуатаційної контори, керуючий будинками, головний інженер житлово-експлуатаційної організації, майстер технічної дільниці, особи, які прийняли на комплексне обслуговування за сімейним підрядом жилий будинок (жилі будинки), слюсар-сантехнік, слюсар-електрик, слюсар по обслуговуванню теплових мереж, слюсар по обслуговуванню теплових пунктів, слюсар по експлуатації та ремонту газового устаткування, монтажник санітарно-технічних систем і устаткування, покрівельник, електромеханік по ліфтах.

Майстер озеленення, тракторист, робітник-озеленювач районного підприємства з обслуговування та догляду за зеленими насадженнями.

2. Двірник житлово-експлуатаційної організації, адміністративного будинку, будинку-інтернату, школи-інтернату, спецшколи, дитячого будинку, санаторію, будинку (бази) відпочинку, пансіонату, профілакторію, піонерського табору, туристського господарства.

3. Обхідник лінійних споруд, оператор, хлораторник хлоропереливної станції, газоелектрозварювальник, електромонтер, водій спеціальної машини або механізму, інженерно-технічні працівники аварійно-відбудовних робіт об'єктів водопроводу й каналізації, розташованих поза населеними пунктами або в сільських населених пунктах.

5. Головний інженер режимної телеграфно-телефонної станції, інженер по обслуговуванню радіорелейних ліній і споруд, антенщик-щогловик радіотелевізійних об'єктів, які розташовані поза населеними пунктами і є єдиним службово-житловим комплексом.

6. Працівники підприємств, установ та організацій національної гідрометеорологічної служби, що розташовані в населених пунктах або поза межами населених пунктів і є єдиним службово-житловим комплексом.

7. Начальник, заступник начальника загону, частини, начальник караулу, командир відділення, майстер газодимозахисної служби, водій пожежного автомобіля пожежної охорони, начальник відділення, інспекції державного пожежного нагляду.

18. Директор, лікар, медична сестра, вихователь, кухар, слюсар-сантехнік, слюсар-електрик школи-інтернату, спецшколи, дитячого будинку.

19. Завідуючий гуртожитком, комендант будинку, а також слюсар-сантехнік, слюсар-електрик гуртожитку в населеному пункті, де відсутня аварійна служба.

20. Основний особовий склад державних та комунальних спеціальних (воєнізованих) аварійно-рятувальних служб, Державної служби медицини катастроф, спеціалізованих аварійно-рятувальних служб підприємств, установ, організацій із шкідливими і небезпечними умовами праці та спеціалізованих аварійно-рятувальних служб громадських організацій.

28. Працівники, які безпосередньо зайняті на будівництві, експлуатації та реконструкції об'єктів атомної енергетики і промисловості та договори з якими укладаються у формі контракту.

31. Працівники, які безпосередньо зайняті на експлуатації та ремонті об'єктів енергетики:

а) теплові електричні станції: начальники змін станцій, майстри і слюсарі по ремонту котлотурбінного та електричного обладнання, зливальники мазуту, працівники вугільних складів, машиністи головного обладнання;

б) підприємства електричних мереж: чергові електромонтери по обслуговуванню електричного обладнання підстанцій; чергові диспетчери; електромонтери оперативно-виїзних і лінійних бригад, електромонтери-водії;

в) підприємства теплових мереж: обхідники теплових мереж.

32. Працівники підприємств та організацій залізничного транспорту загального користування на час їх перебування у трудових відносинах із зазначеними підприємствами та організаціями.

33. Посадові особи митних органів, спеціалізованих митних установ та організацій:

34. Голови, перші заступники, заступники, заступники голів – керівники апарату місцевих держадміністрацій, які переїхали в інший населений пункт у зв’язку з призначенням на посаду і потребують забезпечення житлом у такому населеному пункті.

35. Службові особи органів державної податкової служби:

36. Співробітники-військовослужбовці СБУ за визначеним нею переліком до одержання ними постійного жилого приміщення.

37. Військовослужбовці та працівники Управління державної охорони до одержання постійного жилого приміщення.

42. Фельдшер ветеринарної медицини.

43. Військовослужбовці Державної прикордонної служби до одержання ними постійного жилого приміщення.

46. Військовослужбовці Головного управління розвідки Міноборони та підпорядкованих йому військових частин (крім військовослужбовців строкової служби) за переліком, що визначається керівником цього органу, до одержання ними постійного жилого приміщення.

47. Працівники Мінфіну, а також підпорядкованих йому органів та установ, до одержання ними постійного жилого приміщення.

48. Працівники Секретаріату Президента України, Секретаріату Кабінету Міністрів України та Державного управління справами до одержання ними постійного жилого приміщення.

49. Співробітники Служби зовнішньої розвідки України до придбання (надання) ними постійного жилого приміщення.

56. Судді Конституційного Суду України, Верховного Суду   
України, вищого спеціалізованого суду, апеляційного, місцевого   
суду, які потребують поліпшення житлових умов; члени Вищої ради   
правосуддя та Вищої кваліфікаційної комісії суддів;...

57. Працівники Апарату Ради національної безпеки і оборони України – керівники структурних підрозділів, їх заступники, головні спеціалісти на час виконання ними службових обов'язків.

59. Науково-педагогічні та наукові працівники державних вищих навчальних закладів III-IV рівня акредитації та наукових, науково-виробничих установ.

60. Працівники підприємств, установ і організацій суднобудівної галузі на час перебування їх у трудових відносинах.

61. Листоноші Українського державного підприємства поштового   
зв’язку «Укрпошта».

68. Поліцейські, державні службовці та працівники Національної поліції.

69. Уповноважений із захисту державної мови та його представники.

Положенням про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР визначено порядок надання службових жилих приміщень в будинках державного і громадського житлового фонду і користування ними.

Так, п. 3 закріплює, що жиле приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів за клопотанням адміністрації підприємства, установи, організації. В тих випадках, коли підприємство, установа, організація розташована на території одного населеного пункту (району в місті), а жиле приміщення на території іншого, рішення про його включення до числа службових приймається виконавчим комітетом Ради народних депутатів за місцем знаходження приміщення.

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

Облік службових жилих приміщень у всіх будинках, незалежно від їх належності, здійснюється у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів, яка прийняла рішення про включення жилого приміщення до числа службових (п. 5).

Згідно п. 6 Положення жиле приміщення виключається з числа службових, якщо відпала потреба в такому його використанні, а також у випадках, коли в установленому порядку воно виключено з числа жилих. Сам по собі факт проживання в службових жилих приміщеннях робітників і службовців, які припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією, за власним бажанням, не є підставою для виключення цих приміщень з числа службових.

Виключення жилого приміщення з числа службових провадиться на підставі клопотання підприємства, установи, організації рішенням виконавчого комітету відповідної районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів.

Службові жилі приміщення надаються включеним до згаданого в пункті 7 цього Положення переліку працівникам, які постійно проживають, а також прописані в населеному пункті за місцем розташування відповідного підприємства, установи, організації. З дозволу виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів службове жиле приміщення може бути надано працівникові, який проживав в іншому населеному пункті.

Зазначені приміщення надаються незалежно від перебування працівників на квартирному обліку, без додержання черговості та пільг, установлених для забезпечення громадян житлом.

Якщо жилі приміщення, в яких проживають відповідні працівники, знаходяться на такій відстані від місця роботи, яка виключає можливість виконання ними трудових обов'язків, надання службових жилих приміщень допускається у випадках, коли ці працівники забезпечені житлом.

У разі недостатності службових жилих приміщень для забезпечення усіх працівників відповідних категорій зазначені приміщення надаються виходячи з інтересів забезпечення нормальної діяльності підприємства, установи, організації.

Згідно п. 9 Положення для одержання службового жилого приміщення відповідний працівник подає заяву адміністрації підприємства, установи, організації. До заяви додається довідка з місця проживання про склад сім'ї і прописку. Члени сім'ї заявника, які бажають оселитися в службове жиле приміщення, дають письмову згоду на проживання в зазначеному приміщенні.

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

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

Не допускається також заселення квартири, збудованої для однієї сім'ї, двома і більше сім'ями або двома і більше одинокими особами.

Службові жилі приміщення надаються у межах 13,65 квадратного метра жилої площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян жилою площею в даному населеному пункті, визначеному в установленому порядку (п. 12 Положення).

Службове жиле приміщення може бути надано з перевищенням указаного вище максимального розміру, якщо воно становить одну кімнату (однокімнатну квартиру), або у випадках, вказаних в абзаці першому пункту 11 цього Положення.

Службове жиле приміщення надається працівникові на всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним (а також на дружину (чоловіка) і неповнолітніх дітей, які проживають окремо від заявника в даному або в іншому населеному пункті), вказаних у пункті 9 цього Положення.

Службові жилі приміщення надаються за рішенням адміністрації підприємства, установи, організації, у віданні якої ці приміщення знаходяться, затвердженим виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів, на території якої знаходиться відповідне підприємство, установа, організація.

У рішенні зазначається, яку займає посаду або виконує роботу особа, якій надається службове жиле приміщення, склад її сім'ї, розмір приміщення, що надається, кількість кімнат у ньому та адреса.

Перед винесенням рішення про надання службового жилого приміщення адміністрація підприємства, установи, організації зобов'язана роз'яснити працівникові особливості договору найму зазначеного приміщення.

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

На підставі рішення про надання службового жилого приміщення виконавчий комітет районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів видає громадянинові спеціальний ордер (додаток №2), який є диною підставою для вселення в надане службове жиле приміщення.

Ордер дійсний протягом 30 днів.

На підставі спеціального ордера (пункт 21 Положення) між наймодавцем (житлово-експлуатаційною організацією, а в разі її відсутності - відповідним підприємством, установою, організацією) і наймачем – громадянином, на ім'я якого виданий ордер, укладається договір найму службового жилого приміщення.

Наймач службового жилого приміщення вправі проживати в ньому разом з членами своєї сім'ї (п. 27 Положення).

Наймач вправі у встановленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити в займане ним службове жиле приміщення свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їхніх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно.

Наймач службового жилого приміщення зобов'язаний своєчасно вносити квартирну плату і плату за комунальні послуги (водопостачання, газ, електрична, теплова енергія та інші послуги) за затвердженими у встановленому порядку ставками і тарифами.

Згідно п. 32 Положення повнолітні члени сім'ї наймача несуть солідарну з ним майнову відповідальність за зобов'язаннями, що випливають з договору найму службового жилого приміщення.

Робітники і службовці, що припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією, підлягають виселенню з службового жилого приміщення з усіма особами, які з ними проживають, без надання іншого жилого приміщення. Виселення провадиться в судовому порядку.

Слід звернути увагу, що згідно п. 35 Положення без надання іншого жилого приміщення у випадках, зазначених у пункті 34 цього Положення, не може бути виселено:

інвалідів війни та інших інвалідів з числа військовослужбовців, які стали інвалідами внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при захисті СРСР чи при виконанні інших обов'язків військової служби, або внаслідок захворювання, пов'язаного з перебуванням на фронті; учасників Великої Вітчизняної війни, які перебували у складі діючої армії; сім'ї військовослужбовців і партизанів, які загинули або пропали безвісти при захисті СРСР чи при виконанні інших обов'язків військової служби; сім'ї військовослужбовців; інвалідів з числа осіб рядового і начальницького складу органів Міністерства внутрішніх справ СРСР, які стали інвалідами внаслідок поранення, контузії або каліцтва, що їх вони дістали при виконанні службових обов'язків;

осіб, які пропрацювали на підприємстві, в установі, організації, що надали їм службове жиле приміщення, не менш як десять років;

осіб, що звільнені з посади, у зв'язку з якою їм було надано жиле приміщення, але не припинили трудових відносин з підприємством, установою, організацією, які надали це приміщення;

осіб, звільнених у зв'язку з ліквідацією підприємства, установи, організації або за скороченням чисельності чи штату працівників;

пенсіонерів по старості, персональних пенсіонерів, членів сім'ї померлого працівника, якому було надано службове жиле приміщення; інвалідів праці I і II груп, інвалідів I і II груп з числа військовослужбовців і прирівняних до них осіб;

одиноких осіб з неповнолітніми дітьми, які проживають разом з ними.

Правовий аналіз змісту ст.ст. 118-1261 зазначеного кодексу та Постанови Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37 «Про службові жилі приміщення»[[38]](#footnote-38), Наказу Міністерства внутрішніх справ України від 10 вересня 2004 року № 1039 «Про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 05 жовтня 2004 року за № 1255/9854 (зі змінами), Наказу Міністерства внутрішніх справ України Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Міністерства внутрішніх справ України від 10 вересня 2004 року № 1039 «Про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України», Узагальнення Вищого спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 12 січня 2017 року № 9-48/0/4-17 дає підстави для наступних висновків:

Відповідно до ст. 118 ЖК України (Службові жилі приміщення) жиле приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів. Під службові жилі приміщення виділяються, як правило, окремі квартири.

Згідно положень Наказу Міністерства внутрішніх справ України від 10.09.2004 р. № 1039 «Про надання службових жилих приміщень і користування», яким було затверджено Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України (втратив чинність на підставі Наказу Міністерства внутрішніх справ України «Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Міністерства внутрішніх справ України від 10 вересня 2004 року № 1039 «Про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України»»), зокрема, п. 1.4, – жиле приміщення включається до числа службових за рішенням органу місцевого самоврядування за місцем знаходження приміщення на підставі клопотання відповідного органу внутрішніх справ України за наявності на це дозволу МВС України. Згідно п. 1.5 зазначеного Наказу, оперативний облік службових жилих приміщень здійснюється: у МВС України Господарським департаментом, в УМВС України службами господарського забезпечення цих органів.

Відповідно, згідно п. 1.7 Наказу, жиле приміщення виключається з числа службових, якщо відпала потреба в такому його використанні, а також у випадках, коли в установленому порядку воно виключено з числа жилих. Виключення ж жилого приміщення з числа службових здійснюється на підставі клопотання відповідного органу внутрішніх справ України, погодженого з МВС України рішенням органу місцевого самоврядування.

Оскільки означений Наказ втратив чинність, а нове положення про надання службових жилих приміщень і користування ними особами рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ України наразі не прийнято, з питань виключення житлових приміщень з числа службових слід керуватися загальними положеннями ЖК України та Постанови Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37 «Про службові жилі приміщення».

Ними зокрема, п. 6 Положення «Про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР», затвердженого Постановою Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37 закріплено, що жиле приміщення виключається з числа службових, якщо відпала потреба в такому його використанні, а також у випадках, коли в установленому порядку воно виключено з числа жилих.

Виключення жилого приміщення з числа службових провадиться на підставі клопотання підприємства, установи, організації рішенням виконавчого комітету відповідної районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів.

Про виключення жилого приміщення з числа службових у журналі обліку службових жилих приміщень робиться відповідна відмітка.

Звертаємо увагу, що доволі часто статус «службового житлового приміщення» помилково сприймається як належність певного житлового приміщення відповідним підприємствам, установам, організаціям, проте, це не відповідає дійсності.

Згідно положень чинного законодавства, житлові приміщення, які раніше перебували у державній власності, на підставі Закону України «Про передачу об’єктів права державної та комунальної власності» та прийнятій на виконання його положень Постанови Кабінету Міністрів України від 21 вересня 1998 р. № 1482 «Про передачу об’єктів права державної та комунальної власності» державної форми власності було передано в комунальну власність. Відповідно, зазначені житлові приміщення є власністю територіальної громади і не значаться в переліку об’єктів державної власності, відповідно, їх управління не здійснюється Регіональним відділенням фонду державного майна України.

Згідно ст. 327 ЦК України у комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді. Управління цим майном здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

*Правовий режим «службового житлового приміщення» не змінює форми власності та не визначає а ні передачу такого житлового приміщення у відання чи оперативне управління відповідного підприємства, установи чи організації, а ні приналежність їм такого житлового приміщення. Правовий режим «службового житлового приміщення» лише визначає особливості його цільового використання.*

Згідно пп.5 п. б) ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на органи місцевого самоврядування покладено повноваження з обліку відповідно до закону житлового фонду, здійснення контролю за його використанням.

*Враховуючи наведене, у випадку, якщо відпала потреба у такому використанні житлового приміщення як службового, підприємство, установа чи організація, що була ініціатором запровадження «статусу» такого житлового приміщення, може ініціювати виключення такого приміщення з числа «службових».*

Звертаємо увагу також, що Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ в Узагальненнях від 12 січня 2017 року № 9-48/0/4-17 зробив ряд висновків, зокрема, що в судовій практиці трапляються випадки, коли громадянам надавалися ордери на вселення до житлових приміщень на підставі спеціального ордеру, в якому зазначалося про вселення в службове житлове приміщення, попри те, що відповідне рішення виконавчим комітетом відповідної Ради не приймалося. Підставою ж включення та виключення житлового приміщення до/з числа службових є виключно таке рішення.

Водночас той факт, що на спірне жиле приміщення видано ордер як на службове, сам по собі та за відсутності відповідного рішення виконавчого комітету органу місцевого самоврядування і відомостей щодо перебування його на обліку службових жилих приміщень, правового значення для визначення статусу цього житла не має (ухвала ВСС від 26.08.2015 у справі №6-6875св15).

**Користування гуртожитками.**

Стаття 127 ЖК України визначає, що гуртожитки можуть надаватися для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання.

Для тимчасового проживання осіб, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк і потребують поліпшення житлових умов або жила площа яких тимчасово заселена чи яким повернути колишнє жиле приміщення немає можливості, а також осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз, використовуються спеціальні гуртожитки. Під гуртожитки надаються спеціально споруджені або переобладнані для цієї мети жилі будинки.

Жилі будинки реєструються як гуртожитки у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів.

Існує два види гуртожитків: 1) гуртожитки, призначені для проживання одиноких громадян, де житлове приміщення спільно використовується для проживання кількома особами, які не перебувають між собою у сімейних стосунках; 2) гуртожитки, призначені для проживання родин (малосімейні гуртожитки).

Житлові будинки як гуртожитки повинні бути зареєстровані у виконавчому комітеті відповідної ради. Будинок має статус гуртожитку виключно з моменту відповідної реєстрації.

Порядок надання жилої площі в гуртожитках визначається цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

Заселення відбувається на підставі ордеру, який видається на підставі рішення про надання жилої площі в гуртожитку адміністрацією підприємства, установи, організації, органу місцевого самоврядування, який є єдиною підставою для вселення на надану жилу площу в гуртожитку.

Жила площа в гуртожитку надається одиноким громадянам і сім’ям, які мають право проживати у гуртожитках, за рішенням адміністрації підприємства, установи, організації або органу місцевого самоврядування, у власності чи управлінні яких перебуває гуртожиток.

Жила площа у спеціальних гуртожитках для тимчасового проживання осіб, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк і потребують поліпшення житлових умов або жила площа яких тимчасово заселена чи яким повернути колишнє жиле приміщення немає можливості, а також осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз, надається в порядку, що визначається відповідними органами місцевого самоврядування.

Заселення гуртожитків проводиться після створення в них необхідних житлово-побутових умов для проживання і отримання санітарного дозволу.

Не допускається розміщення гуртожитків у підвалах і цокольних поверхах, а також використання під гуртожитки приміщень у житлових будинках, призначених для постійного проживання громадян.

Порядок користування жилою площею в гуртожитках визначається договором, що укладається перед вселенням на надану жилу площу в гуртожитку на підставі спеціального ордера відповідно до Примірного положення про користування жилою площею в гуртожитках, що затверджується Кабінетом Міністрів України (ст. 130 ЖК України).

Особливості користування жилою площею в гуртожитку, який підлягає передачі у власність територіальної громади, визначаються законом.

[Примірне положення про користування гуртожитками](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/498-2018-%D0%BF#n8)[[39]](#footnote-39) затверджується Кабінетом Міністрів України після консультацій з громадськістю, що проводяться відповідно до законодавства. Відповідно до Примірного положення про користування гуртожитками органи державної влади, органи місцевого самоврядування, власники гуртожитків після консультацій з громадськістю (громадськими організаціями, створеними з метою захисту інтересів мешканців гуртожитків) за погодженням з профспілками (за наявності) затверджують положення про користування гуртожитками, що перебувають у їхній власності, управлінні, розпорядженні, користуванні.

Підстави та порядок виселення з гуртожитків врегульовано ст. 132 ЖК України.

Сезонні, тимчасові працівники і особи, що працювали за строковим трудовим договором, які припинили роботу, а також особи, що вчились у навчальних закладах і вибули з них, підлягають виселенню без надання іншого жилого приміщення з гуртожитку, який їм було надано у зв'язку з роботою чи навчанням.

Інших працівників підприємств, установ, організацій, які поселилися в гуртожитку в зв'язку з роботою, може бути виселено без надання іншого жилого приміщення в разі звільнення за власним бажанням без поважних причин, за порушення трудової дисципліни або вчинення злочину.

Осіб, які припинили роботу з інших підстав, ніж ті, що зазначені в частині другій цієї статті, а також осіб, перелічених у [статті 125](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#n575) цього Кодексу, може бути виселено лише з наданням їм іншого жилого приміщення.

Надаване громадянам у зв'язку з виселенням з гуртожитку інше жиле приміщення має відповідати вимогам, передбаченим ч. 2 ст. 114 ЖК України.

Осіб, які проживають у гуртожитках, виселяються також у разі знесення будинку або переобладнання будинку (жилого приміщення) в нежилий, а також якщо будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом. При цьому, особам, які виселяються в примусовому порядку, надається інша жила площа в гуртожитку або інше жиле приміщення.

Особи, які відбували покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк, виселяються із спеціальних гуртожитків після поліпшення їх житлових умов у порядку, передбаченому законодавством, або після звільнення їх жилої площі, тимчасово заселеної іншими особами, чи після проходження відповідного курсу лікування. Особам, які пройшли курс лікування і не мають іншої жилої площі, житло надається в порядку, передбаченому ЖК та іншими нормативно-правовими актами.

**Тема № 7**

**Житлово-будівельні кооперативи.**

**молодіжні житлові комплекси.**

Порядок забезпечення громадян жилими приміщеннями в будинках житлово-будівельних кооперативів і користування ними регламентовано Главою 5 ЖК України. Окремі положення врегульовано Постановою Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської Ради професійних спілок «Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу» від 05.06.1985 р.[[40]](#footnote-40) та Постановою Ради Міністрів Української РСР «Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу» від 30.04.1985 р. [[41]](#footnote-41)

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

Житлово-будівельні кооперативи організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад, при підприємствах, установах і організаціях. Рішення про організацію кооперативів при підприємствах, установах, організаціях приймаються з урахуванням пропозицій трудових колективів.

До кооперативів, що організуються при виконавчих комітетах місцевих Рад приймаються громадяни, які перебувають у відповідному виконавчому комітеті на обліку бажаючих вступити до кооперативу (у списку осіб, які користуються правом на вступ до кооперативу поза чергою).

До кооперативів, що організуються при підприємствах, установах, організаціях, приймаються працівники цих підприємств, установ, організацій, які перебувають на обліку бажаючих вступити до кооперативу (у списку осіб, які користуються правом на вступ до кооперативу поза чергою), а також інші громадяни у випадках, передбачених законодавством Союзу РСР і Української РСР[[42]](#footnote-42). У порядку доукомплектування до зазначених кооперативів за направленням виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів можуть бути прийняті громадяни, зазначені в абзаці третьому цього пункту.

Число громадян, які вступають до організовуваного кооперативу, повинно відповідати кількості квартир у жилому будинку (будинках) кооперативу, запланованому до будівництва.

Згідно п. 4 **Примірного Статуту** **житлово-будівельного кооперативу** виконавчий комітет місцевої Ради або адміністрація підприємства, установи, організації чи орган кооперативної або іншої громадської організації і профспілковий комітет на підставі заяв громадян, які перебувають на обліку бажаючих вступити до кооперативу (у списку осіб, які користуються правом на вступ до кооперативу поза чергою), з додержанням установленої черговості складають списки громадян, які вступають до даного кооперативу, і членів їх сімей та проводять загальні збори громадян, на яких приймається рішення про організацію кооперативу.

Рішення зборів про організацію кооперативу, список громадян, які вступають до кооперативу, і членів їх сімей, що виявили бажання оселитися в будинку кооперативу, затверджуються виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради. При цьому, з урахуванням заяв громадян і виходячи з вимог пункту 28 цього Примірного статуту, визначаються типи квартир (однокімнатні, двокімнатні і т. ін.), які надаватимуться вказаним громадянам.

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

Після затвердження рішення про організацію житлово-будівельного кооперативу скликаються загальні збори громадян, які вступають до організовуваного кооперативу, для прийняття статуту кооперативу.

Житлово-будівельний кооператив діє на підставі статуту, прийнятого відповідно до цього Примірного статуту і зареєстрованого у виконавчому комітеті Ради народних депутатів, який затвердив рішення про організацію кооперативу. Зміни і доповнення, що вносяться до статуту кооперативу, також підлягають реєстрації.

З дня реєстрації статуту кооператив набуває прав юридичної особи.

Пунктом 7 Примірного Статуту ЖБК передбачено, що громадяни приймаються до членів житлово-будівельного кооперативу після досягнення ними вісімнадцятирічного віку, а ті, що одружилися або влаштувалися на роботу в передбачених законом випадках до досягнення зазначеного віку, – відповідно з часу одруження або влаштування на роботу. Неповнолітній спадкоємець члена кооперативу, який проживає разом з ним, може бути прийнятий до членів кооперативу з тим, щоб до досягнення ним повноліття його права і обов'язки здійснював опікун (піклувальник).

До членів житлово-будівельного кооперативів приймаються особи віком до 30 років.

До членів кооперативу приймаються громадяни, які постійно проживають у даному населеному пункті і перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу або користуються правом позачергового прийому до членів кооперативу.

Громадяни, які перебувають на обліку бажаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу, приймаються до членів організовуваного кооперативу в порядку черговості.

Пункт 11 Примірного Статуту ЖБК будівництво жилих будинків житлово-будівельних кооперативів здійснюється за типовими проектами (до яких на замовлення кооперативів вносяться зміни), а також за індивідуальними проектами. При цьому за просьбою житлово-будівельного кооперативу в проектах передбачається спорудження вбудованих у такі будинки гаражів, спортивних, культурно-побутових і господарських приміщень для потреб і за рахунок коштів членів кооперативу за погодженням у встановленому порядку.

Проектно-кошторисна документація, необхідна для будівництва кооперативного жилого будинку (будинків) і надвірних будівель, розробляється проектними організаціями за рахунок коштів кооперативу за цінами, нормами і в порядку, встановленими для державного житлового будівництва.

Замовником по проектуванню та будівництву кооперативних жилих будинків є виконавчі комітети місцевих Рад народних депутатів, підприємства, установи, організації, при яких організуються житлово-будівельні кооперативи. Технічний нагляд у цих випадках здійснюється в установленому порядку за рахунок коштів, передбачуваних у зведених кошторисних розрахунках вартості будівництва кооперативних жилих будинків.

Контроль за будівництвом жилого будинку (будинків) житлово-будівельного кооперативу здійснюється виконавчим комітетом місцевої Ради народних депутатів, підприємством, установою, організацією, при яких організовано кооператив, і правлінням кооперативу.

Пункт 15 Примірного Статуту ЖБК закріплює, що ЖБК здійснює експлуатацію і ремонт належного йому жилого будинку (будинків) та утримання прибудинкової території за рахунок коштів кооперативу на засадах самооплатності.

Витрати житлово-будівельного кооперативу по технічному обслуговуванню водопровідних, каналізаційних, теплофікаційних та електричних мереж і обладнання в будинку (будинках) відшкодовуються кооперативу підприємствами, які одержують доходи від експлуатації цих мереж і обладнання.

Згідно п. 22 Примірного Статуту ЖБК кошти житлово-будівельного кооперативу складаються з:

1) вступних внесків;

2) пайових внесків;

3) внесків на проведення капітального ремонту жилого будинку   
(будинків);

4) внесків на експлуатацію жилого будинку (будинків) і утримання прибудинкової території;

5) інших надходжень.

Особі, прийнятій до членів ЖБК, за рішенням загальних зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів, надається в безстрокове користування окрема квартира, що складається з однієї чи кількох кімнат, відповідно до кількості членів сім'ї, суми її пайового внеску та граничного розміру жилої площі, передбаченого пунктом 28 цього Примірного статуту.

Заселення квартир у будинку житлово-будівельного кооперативу провадиться за ордерами, що видаються виконавчим комітетом районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів.

Відмову у видачі ордеру може бути оскаржено в судовому порядку.

Надання квартир у будинку житлово-будівельного кооперативу провадиться в межах 13,65 квадратного метра жилої площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян жилою площею в даному населеному пункті. На прохання члена кооперативу йому надається квартира меншого розміру, але вище рівня, встановленого у даному населеному пункті для взяття громадян на квартирний облік.

Квартира, що надається, має бути благоустроєною стосовно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам. Не допускається заселення однокімнатної квартири (однієї кімнати) особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя.

Квартира надається членові кооперативу на членів його сім'ї, вказаних у заяві про вступ до кооперативу. До цієї заяви включаються члени сім'ї, які перебувають з ним на обліку бажаючих вступити до кооперативу. Крім зазначених осіб, член кооперативу вправі включити до заяви дітей, які народилися після взяття його на облік, і дружину (чоловіка), що пізніше вселилася у жиле приміщення, займане тим з подружжя, що перебуває на обліку. Якщо вселення дружини (чоловіка) у жиле приміщення подружжя, що перебуває на обліку, було неможливим, до заяви може бути включений той з подружжя, що проживає окремо, крім випадків, коли він у даному населеному пункті або в приміській зоні забезпечений жилим приміщенням і не потребує поліпшення житлових умов.

У випадках, якщо жила площа квартири, передбачена прийнятим для будівництва типовим проектом, перевищує для даної сім'ї зазначену в цьому пункті граничну норму, ця квартира члену кооперативу надається за умови, що кількість кімнат не перевищує числа членів сім'ї.

При наявності у члена кооперативу або у будь-кого з членів його сім'ї права на додаткову жилу площу розмір квартири, що надається, визначається з урахуванням такого права. У цьому разі допускається надання квартири з кількістю жилих кімнат, що перевищує число членів сім'ї.

Член ЖБК має право вийти з кооперативу. Громадянин вважається таким, що вийшов з кооперативу, з дня подання про це заяви до правління кооперативу.

Згідно п. 31 Примірного Статуту ЖБК член житлово-будівельного кооперативу має право за згодою загальних зборів членів кооперативу передати свій пай будь-кому з постійно проживаючих з ним членів сім'ї, які досягли вісімнадцятирічного віку або одружилися чи влаштувалися на роботу в передбачених законом випадках до досягнення зазначеного віку.

Пай, який є спільною власністю подружжя, може бути переданий тільки при наявності згоди іншого з подружжя.

Член житлово-будівельного кооперативу вправі за письмовою згодою проживаючих разом з ним членів сім'ї, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін займаного жилого приміщення, з наймачем жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового   
фонду чи з іншим членом житлово-будівельного кооперативу, в тому числі з проживаючими в іншому населеному пункті, за умови прийому   
до членів кооперативу особи, яка вселяється у зв'язку з обміном у будинок житлово-будівельного кооперативу.

Члена житлово-будівельного кооперативу може бути виключено з кооперативу з підстав, передбачених п. 50 Примірного статуту ЖБК.

Член житлово-будівельного кооперативу, виключений з кооперативу, втрачає право користування квартирою в будинку кооперативу і при відмові звільнити її підлягає виселенню в судовому порядку без надання іншого жилого приміщення. В такому ж порядку виселяється член кооперативу, який одержав інше жиле приміщення в будинку цього кооперативу, а також вибулий з кооперативу (в тому числі у зв'язку з одержанням жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду або в будинку іншого кооперативу), крім випадку передачі паю членові сім'ї.

Особі, яка вибула з житлово-будівельного кооперативу, повертається внесена нею сума паєнагромадження (п. 53 Примірного Статуту ЖБК).

**Статтею** **384 ЦК України** закріплено, що будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю.

Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпоряджання квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, якщо він не викупив її.

Але найголовніше, згідно ч. 3 ст. 384 ЦК України, **у разі викупу квартири, член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власником.**

Відповідно до Концепції державної житлової політики і Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» від 05.02.1993 р.[[43]](#footnote-43) Кабінет Міністрів України своєю Постановою від 28 жовтня 1996 року № 1300 «Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва»[[44]](#footnote-44) затвердив Положення про молодіжний житловий комплекс, відповідно до якого Молодіжним житловим комплексом (МЖК) визнається підприємство чи організація незалежно від форм власності, що виконує функції замовника і забудовника житлових будинків, об'єктів соціально-культурного, побутового, спортивно-оздоровчого призначення для задоволення житлових, соціально-економічних потреб молодих сімей, які потребують поліпшення житлових умов, надання житлово-комунальних та інших послуг.

Метою створення МЖК є прискорення вирішення житлових та соціальних проблем молоді. МЖК здійснює будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт і утримання житла, об'єктів соціально-культурного, побутового, спортивно-оздоровчого, а також виробничого і торговельного призначення; створює підприємства, заклади з надання житлово-комунальних, побутових, спортивно-оздоровчих та інших послуг.

МЖК здійснює свою діяльність на принципах господарського розрахунку, самоокупності та самофінансування.

Головним принципом діяльності МЖК у ринкових умовах є забезпечення розв'язання житлових проблем молодих сімей шляхом залучення їх праці, коштів і сприяння держави у цій справі через механізм надання молодим сім'ям пільгових довготермінових кредитів та одноразових безвідплатних субсидій на будівництво житла.

МЖК відповідно до покладених на нього завдань:

1) проводить підготовчу роботу щодо створення молодіжних об'єднань, фінансового, проектно-кошторисного та організаційного забезпечення будівництва і реконструкції об'єктів;

2) здійснює будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт і утримання житла, об'єктів соціально-культурного, побутового, спортивно-оздоровчого, а також виробничого і торговельного призначення;

3) сприяє розвиткові ринкових відносин у сфері будівництва і експлуатації житла та інших об'єктів МЖК;

4) створює додаткові робочі місця для молоді та інших малозабезпечених верств населення шляхом створення підприємств, закладів з надання житлово-комунальних, побутових, спортивно-оздоровчих та інших послуг;

5) запроваджує нові форми надання житлово-комунальних послуг та залучення громадян до участі в утриманні, використанні та відновленні наявного житлового фонду;

6) вивчає та запроваджує вітчизняний та зарубіжний досвід комплексного розв'язання соціально-побутових, економічних та житлових проблем молоді;

7) розробляє та вживає заходів до реалізації затверджених програм поліпшення житлових та соціально-побутових умов молоді шляхом залучення наявних і нетрадиційних джерел фінансування будівництва, експлуатації та відновлення об'єктів МЖК; залучення можливостей підприємств, установ і організацій регіонів, а також військових частин для надання допомоги у встановленому порядку в будівництві зазначених об'єктів;

8) здійснює організацію будівельного та експлуатаційного процесу, залучає робітників на додаткові робочі місця та проводить їх навчання;

9) залучає до виконання робіт спеціалізовані організації чи проводить їх власними силами.

Джерелами фінансування будівництва МЖК є:

кошти громадян та молодих сімей;

державні пільгові довготермінові кредити молодим сім'ям на будівництво житла;

цільові безвідплатні субсидії;

кошти підприємств незалежно від форм власності;

доходи, одержані від провадження господарської діяльності;

доходи, одержані від випуску і розміщення цінних паперів і житлових облігацій;

кредити іноземних банків і кошти окремих інвесторів;

кошти державного та місцевого бюджетів;

іпотечні та банківські кредити;

кошти від часткового звільнення від обов'язкових платежів і зборів у місцеві бюджети;

інші джерела, в тому числі нетрадиційні, що не суперечать законодавству України.

За домовленістю між інвесторами, замовниками (громадянами)   
та підприємствами що здійснюють будівництво, а також   
підприємствами-пайовиками встановлюються обсяги, норми і терміни   
трудової та фінансової участі громадян у будівництві об'єктів МЖК.

Згідно п. 10 Положення про МЖК квартира в МЖК надається тільки після повного завершення робіт, передбачених трудовою програмою чи угодою.

Норму трудової чи іншої участі можуть виконувати члени сім'ї громадянина, який є замовником житла в МЖК.

Прийняття об'єктів МЖК в експлуатацію провадиться державною приймальною комісією з обов'язковою участю представників МЖК. Збудовані житлові будинки та інші об'єкти можуть передаватися власниками у повне господарське відання або в оперативне управління МЖК.

Надання квартир у будинках МЖК здійснюється відповідно до укладених договорів з урахуванням виконання норми трудової чи фінансової участі. При цьому, якщо замовник житла сплатив вартість квартири, йому в установленому порядку видається свідоцтво власника квартири і обов'язково укладається договір про вступ до об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного житлового будинку МЖК (п. 12).

Замовник житла, який скористався державним довготерміновим пільговим кредитом, свої відносини з кредитором формує на основі укладання кредитної угоди, після виконання якої видається свідоцтво власника квартири (п. 15).

Для утримання основних фондів МЖК, задоволення соціально-економічних потреб молодих сімей і надання їм житлово-комунальних та інших послуг місцеві органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування здійснюють обов'язкове безплатне реєстрування об'єднань (товариств) співвласників багатоквартирних будинків МЖК.

**Тема № 8**

**Державні програми забезпечення громадян житлом**

Статтею 10 Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» закріплено житлові умови для молоді. Законом визначено, що держава забезпечує молодим громадянам рівне з іншими громадянами право на житло, сприяє молодіжному житловому будівництву, створенню молодіжних житлових комплексів тощо.

При відведенні земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва органи місцевого самоврядування затверджують квоти ділянок, які надаються молодим сім'ям під будівництво житла.

Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування разом з підприємствами, установами та організаціями розробляють та реалізують програми створення сприятливих житлово-побутових умов для молоді, яка проживає в гуртожитках.

Молоді сім'ї та молоді громадяни можуть одержувати за рахунок бюджетних коштів пільгові довгострокові державні кредити на будівництво і придбання жилих будинків і квартир, на оплату вступних пайових внесків при вступі до молодіжних житлових комплексів, житлово-будівельних кооперативів, а також на обзаведення домашнім господарством.

Молодь, яка переселяється у трудонедостатні сільські населені пункти, а також місцева молодь, зайнята в сільському господарстві, переробних, обслуговуючих галузях агропромислового комплексу, соціальній сфері цих населених пунктів, забезпечується житлом і господарськими будівлями за рахунок Державного бюджету України.

Молоді сім'ї, які не мають дітей, сплачують кредит з відсотковою ставкою у розмірі три відсотки річних від суми заборгованості по кредиту.

Молоді сім'ї, які мають одну дитину, звільняються від сплати відсотків за користування кредитом; молодим сім'ям, які мають двох дітей, за рахунок бюджетних коштів, крім того, погашається 25 відсотків суми зобов'язань по кредиту, а молодим сім'ям, які мають трьох і більше дітей, – 50 відсотків суми зобов'язань по кредиту.

Молодь, яка проживає у сільських населених пунктах і працює у сільськогосподарському виробництві, переробній та обслуговуючих галузях агропромислового комплексу, що функціонують у сільській місцевості, соціальній сфері села та органах місцевого самоврядування на селі, користується також пільгами, передбаченими Законом України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві».

Порядок [[45]](#footnote-45)надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та їх пільгового погашення встановлюється Кабінетом Міністрів України.

При народженні дітей у молодій сім'ї, яка отримала кредит, цій сім'ї може бути надано допомогу для погашення кредиту за рахунок коштів, що залишаються у розпорядженні підприємств, де працює молоде подружжя (мати або батько).

Дія статті 10 цього Закону поширюється на молодих вчених, на подружжя, в якому чоловік або дружина є молодим вченим, та на неповні сім'ї, в яких мати (батько) є молодим вченим, якщо зазначені молоді вчені є громадянами України та працюють на державних підприємствах, у державних науково-дослідних (науково-технічних) установах та організаціях, закладах вищої освіти та закладах післядипломної освіти III-IV рівнів акредитації на посадах наукових (науково-педагогічних) працівників, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, або навчаються за денною формою навчання в аспірантурі, ад'юнктурі, докторантурі.

**Основні державні програми забезпечення житлом:**

1. **«Сільське подвір'я» (http://zof.zp.ua/)**

**2.** **Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (http://www.molod-kredit.gov.ua/index.php):**

**2.1 Пільговий кредит**

**2.2 Часткова компенсація відсотків по іпотечним кредитам комерційних банків.**

**2.3 Доступне житло (Здешевлення іпотеки)**

**2.4 Кредити на придбання житла внутрішньо переміщеним особам**

**1. Програма «Сільське подвір’я»**

Комунальна установа «Обласний Фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» Запорізької обласної ради (далі – Фонд) виконуючи державну програму забезпечення сільських громадян житлом надає пільгові довгострокові кредити сільським мешканцям.

Кредити надаються відповідно до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 05.10.98 № 1597[[46]](#footnote-46) (зі змінами і доповненнями) та Правил надання пільгових довгострокових кредитів мешканцям села за програмою «Сільське подвір’я», затверджених розпорядженням голови Запорізької обласної державної адміністрації (далі – Правила).

Пільгові довгострокові кредити надаються на спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями, добудову або реконструкцію незавершеного будівництвом житла; спорудження інженерних мереж і підключення їх до існуючих комунікацій; придбання за експертною оцінкою незавершеного будівництвом житла з проведенням його добудови чи реконструкції та готового житла; розвиток фермерського чи особистого селянського (підсобного) господарств; придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин та інше.

**За користування кредитом встановлюється плата у розмірі трьох відсотків річних.**

**Позичальниками можуть бути:** громадяни України, які постійно проживають **або переселяються** на постійне проживання у сільську місцевість, працюють на підприємствах, в установах та організаціях сільського господарства, переробних та обслуговуючих галузей агропромислового комплексу області незалежно від форм власності, в інших господарських формуваннях, що функціонують у сільській місцевості, а також у школах, дитячих садках, аптеках, лікарнях, поліклініках, фельдшерсько-акушерських пунктах, закладах швидкої та медичної допомоги, будинках культури, клубах, дільницях районних відділів Міністерства внутрішніх справ України, філіях зв’язку та пошти, в місцевих органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування (райдержадміністраціях, районних, сільських, селищних і міських радах, їх виконавчих органах тощо), а також працівники підприємств, товариств, господарств, незалежно від форм власності, наступного профілю: агропромислових, переробних, постачальних, комунальних, побутових, дорожніх, будівельних, торговельних, громадського харчування, споживчої кооперації, автотранспорту, агросервісу, майстерень, що розташовані в межах району або мають фермерське чи особисте селянське (підсобне) господарство та інше в рамках дії Програми.

Кредит позичальнику надається **за умови підтвердження ним своєї платоспроможності.**

**Кредит надається позичальнику на термін:**

– до 20 років на спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями, добудову або реконструкцію незавершеного будівництвом житла; придбання житла з проведенням його добудови чи реконструкції та готового житла;

– до 10 років на розвиток фермерського та особистого селянського (підсобного) господарств, придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин, а також на вирішення інших соціальних питань.

Сума кредиту визначається **з урахуванням платоспроможності** позичальника:

– у сумі двісті п’ятдесят тисяч гривень для спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями;

– у сумі сто тисяч гривень для добудови або реконструкції незавершеного будівництвом житла, придбання за експертною оцінкою незавершеного будівництвом житла з проведенням його добудови чи реконструкції та готового житла;

– у сумі тридцять тисяч гривень для розвитку фермерського чи особистого селянського (підсобного) господарств, придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин та інше.

Зобов’язання позичальника за кредитним договором мають забезпечуватися такими способами:

– договором про іпотеку будівель, які придбаваються або споруджуються за рахунок кредиту і, які за правом приватної власності, належать позичальнику чи його майновому поручителю, а у разі коли житло будується на земельній ділянці, яка належить позичальнику за правом приватної власності, – також договором про іпотеку земельної ділянки;

– договором застави іншого майна;

– договором поруки, за яким поручителем може бути за рекомендаціями місцевих органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування юридична особа або один чи кілька громадян.

Кредит надається в залежності від умов кредитного договору шляхом перерахування коштів:

– на рахунки продавців майна (на підставі укладених договорів купівлі-продажу, рахунків або заявок), що належить їм на праві власності;

– на рахунки юридичних або фізичних осіб для оплати будівельних матеріалів (на підставі заявок та рахунків).

**ПІЛЬГИ:**

1. Позичальник, який має трьох і більше дітей (у тому числі усиновлених та/або таких, що перебувають під його опікою/піклуванням), **звільняється від сплати відсотків** за користування пільговим кредитом протягом дії кредитної угоди починаючи з дати подання копії підтвердних документів (свідоцтва про народження дітей, документів про усиновлення, встановлення опіки чи піклування).
2. **Відсотки за користування кредитом також не нараховуються** таким позичальникам (за умови звернення їх або повнолітніх членів їх сімей з відповідною заявою):

військовослужбовцям, подружжю, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, що підтверджується копією військового квитка, – з початку і до закінчення особливого періоду;

резервістам та військовозобов’язаним, подружжю, в якому чоловік або дружина є резервістом чи військовозобов’язаним, що підтверджується довідкою військового комісаріату або військової частини про перебування на військовій службі, – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення проходження військової служби в особливий період.

1. **За прострочення платежу пеня не нараховується таким позичальникам** (за умови звернення їх або повнолітніх членів їх сімей з відповідною заявою):

– військовослужбовцям, подружжю, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, що підтверджується копією військового квітка, – з початку і до закінчення особливого періоду;

– резервістам та військовозобов’язаним, подружжю, в якому чоловік або дружина є резервістом чи військовозобов’язаним, що підтверджується довідкою військового комісаріату або військової частини про перебування на військовій службі, – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення проходження військової служби в особливий період;

– позичальникам, які зареєстровані та постійно проживають або переселилися з визначених у затвердженому Кабінетом Міністрів України переліку населених пунктів, на території яких здійснювалася антитерористична операція, що підтверджується довідкою про взяття на облік особи, яка переміщується з тимчасово окупованої території України, району проведення антитерористичної операції чи населеного пункту, розташованого на лінії зіткнення, – з 14 квітня 2014 р. на час проведення антитерористичної операції.

**Перелік документів, необхідних для отримання довгострокового пільгового кредиту** для будівництва житла з господарськими будівлями, придбання незавершеного будівництва та готового житла, реконструкцію житла,для придбання сільськогосподарської техніки, обладнання та молодняку великої рогатої худоби, який надається позичальнику КУ «Обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» Запорізької обласної ради.

1. Акт обстеження житлово-побутових умов сім’ї.
2. Заява на ім’я директора Фонду про надання пільгового.
3. Ксерокопії паспортів громадян України Позичальника та ідентифікаційних номерів всіх працездатних членів сім’ї для перевірки особи та підпису.
4. Клопотання органів місцевого самоврядування про надання кредиту (сільської ради та районної державної адміністрації).
5. Довідка селищної ради про необхідність покращення житлових умов.
6. Довідка про склад сім’ї.
7. Документи, необхідні для визначення платоспроможності позичальника:

– довідка з місця роботи позичальника та членів його сім’ї із зазначенням доходу, одержаного за попередні 12 місяців, або декларація про одержані річні доходи, засвідчена місцевою податковою інспекцією (для осіб, що займаються підприємницькою діяльністю).

– довідка про працевлаштування;

– довідка селищної ради про наявність або відсутність земельної ділянки та паю, їх розміри та доходи від їх використання (в грошовому виразі);

– довідка селищної ради про наявність підсобного господарства з конкретним описом та доходами (в грошовому виразі);

1. Довідка (витяг) реєстраційної служби про наявність (або відсутність) приватного житла на чоловіка та дружину.
2. Копія технічного паспорту на житловий будинок.
3. Документи, що засвідчують форму забезпечення зобов’язань Позичальника за кредитним договором:

– нотаріально посвідчені договір застави та поруки.

1. Підтвердження та заява на обробку персональних даних.
   1. **Пільгові державні кредити:**

Врегульовано Постановою Кабінету Міністрів України № 584 від 29.05.2001 р. «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла»[[47]](#footnote-47).

Право на отримання кредиту мають сім'ї та одинокі молоді громадяни, які згідно із законодавством визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, а саме:

* сім'я в якій чоловік та дружина віком до 35 років включно; неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину);
* одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно.

Молоді вчені, подружжя, в якому чоловік або дружина є молодим ученим, та неповні сім'ї, в яких мати або батько є молодим ученим, що потребують поліпшення житлових умов, мають право на отримання кредиту до досягнення молодими вченими віку 35 років включно, якщо вони є громадянами України, працюють на посадах наукових (науково-педагогічних) працівників, зазначених у переліку посад наукових (науково-педагогічних) працівників підприємств, установ, організацій, вищих навчальних закладів III-IV рівнів акредитації, перебування на яких дає право на призначення пенсії та виплату грошової допомоги у разі виходу на пенсію відповідно до статті 24 Закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність» (1977-12), затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. N 257 (257-2004-п), або навчаються за денною формою в аспірантурі, ад'юнктурі, докторантурі.

Кредитування будівництва (реконструкції) і придбання житла для молодих сімей та одиноких молодих громадян, передбачене цим Положенням, є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів.

Умови надання кредиту, визначені у цьому Положенні, не поширюються на громадян, які згідно із законодавством отримують на пільгових умовах інші кредити за рахунок бюджетних коштів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

Кредит надається молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам лише один раз. Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту отримання позичальником за актом приймання-передачі збудованого (реконструйованого) або придбаного за кошти кредиту житла.

**Формування кредитних ресурсів**

Фонд під час формування показників державного бюджету на відповідний рік на підставі узагальненої інформації проводить розрахунки необхідного обсягу коштів для надання кредитів та їх обслуговування за рахунок державного бюджету. Зазначені розрахунки в установленому порядку головний розпорядник коштів державного бюджету подає Мінфіну для врахування їх під час складання проекту державного бюджету.

Бюджетні призначення на виконання програми надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла встановлюються законом про Державний бюджет України та рішеннями про місцеві бюджети на відповідний рік.

Регіональні управління Фонду проводять розрахунки необхідного обсягу коштів для надання кредитів та на витрати, пов'язані з їх наданням та обслуговуванням за рахунок місцевих бюджетів та в установленому порядку подають зазначені розрахунки Міністерству фінансів Автономної Республіки Крим, фінансовим органам обласних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій.

Мінфін, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські держадміністрації під час формування показників проектів відповідних бюджетів на основі розрахунків, проведених Фондом та його регіональними управліннями, передбачають окремим рядком кошти для надання кредитів та їх обслуговування.

Фонд, виходячи з передбачених на поточний рік обсягів бюджетного фінансування, затверджує узгоджений з помісячними планами асигнувань відповідних видатків державного бюджету розподіл кредитних ресурсів за регіонами та подає його в установленому порядку Казначейству.

Кредит відповідно до цього Положення надається молодим сім'ям та одиноким громадянам на будівництво (реконструкцію) житла терміном до 30 років але не більше ніж до досягнення старшим з подружжя пенсійного віку (55 років для жінок, 60 років для чоловіків). Термін надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитного договору.

Кредит відповідно до цього Положення надається молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла за таких умов:

1) перебування кандидата на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або наявності у кандидата, що потребує поліпшення житлових умов, відповідних документів на право будівництва (реконструкції) індивідуального житла;

2) підтвердження кандидатом своєї платоспроможності;

3) внесення кандидатом на свій особистий рахунок, що відкривається регіональним управлінням Фонду в банку-агенті, першого внеску в розмірі не менш як 6 відсотків вартості будівництва (реконструкції) житла, розрахованої відповідно до пункту 20 цього Положення або найменшої суми експертної оцінки чи договірної вартості придбання житла.

Зазначену суму кандидат вносить двома частинами:

на момент укладення кредитного договору – не менш як половину цієї суми, а також кошти на страхування в період будівництва (реконструкції) житла, виходячи із загальної суми внесків позичальника;

під час остаточних розрахунків протягом 10 днів після отримання в бюро технічної інвентаризації технічного паспорта з урахування фактичної площі збудованого (реконструйованого) житла – решту коштів.

**Перелік документів:**

заяву про надання кредиту;

довідку про перебування на квартирному обліку або документи, що підтверджують необхідність поліпшення житлових умов для кандидатів, які постійно проживають на селі;

довідку про склад сім'ї;

копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані;

копію свідоцтва про народження дитини (дітей);

документи, необхідні для визначення платоспроможності кандидата (довідка з місця роботи дорослих членів його сім'ї, у разі потреби – договір поруки, інші документи, що підтверджують його доходи):

звіт про незалежну оцінку об'єкта купівлі-продажу;

документи, що підтверджують право на перевагу в отриманні кредиту перед іншими кандидатами;

копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера.

Кандидат для отримання кредиту на будівництво (реконструкцію) індивідуального будинку, крім зазначених документів, подає будівельний паспорт, виданий місцевими органами архітектури, проектно-кошторисну документацію, затверджену в установленому порядку.

У разі подання кандидатом або позичальником документів, що містять неправдиві відомості, вони несуть відповідальність в порядку, передбаченому законодавством.

Рішення про надання кредиту приймається регіональним управлінням Фонду протягом місяця з дня подання документів за умови фактичного надходження кредитних ресурсів на його рахунки в органах Казначейства і підлягає погодженню з правлінням Фонду. У разі відмови в наданні кредиту регіональне управління Фонду повідомляє про це кандидата в місячний термін у письмовій формі.

Це рішення може бути оскаржене кандидатом в установленому законодавством порядку.

Розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла визначається регіональним управлінням Фонду виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю (далі – нормативна площа), вартості будівництва (реконструкції) житла за цінами, що діють на час укладення кредитного договору, та витрат на страхування в період будівництва (реконструкції) житла без урахування першого внеску позичальника. При цьому розрахункова вартість 1 кв. метра житла не повинна перевищувати опосередкованої вартості його спорудження, що склалася в регіоні відповідно до даних Мінрегіону, і відрахувань на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури в межах 4 відсотків розрахункової вартості. Конкретний відсоток таких відрахувань визначається в порядку, встановленому законодавством.

Розмір кредиту, що надається позичальнику для будівництва (реконструкції) або придбання індивідуального будинку та господарських будівель у сільських населених пунктах, може бути збільшений на 30 відсотків суми, обчисленої відповідно до нормативної площі.

Погашення кредиту, наданого на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла, і сплата відсотків за користування ним здійснюється позичальником починаючи з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника в банку-агенті.

Регіональне управління Фонду в порядку, встановленому правлінням Фонду, в разі народження дітей (дитини), одруження, смерті одного з членів сім'ї позичальника, а також порушення терміну прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта більш як на шість місяців може визначити у кредитному договорі з позичальником пільговий період для сплати основної суми боргу, крім відсотків за користування кредитом, терміном до одного року або до прийняття в експлуатацію такого об'єкта.

У разі будівництва (реконструкції) індивідуального будинку позичальник починає погашати кредит і сплачувати відсотки за користування ним не пізніше ніж через 15 місяців після проведення банком-агентом першої операції з фінансування цього будівництва (реконструкції).

Термін погашення кредиту, наданого на придбання житла, визначається з урахуванням розміру кредиту та щоквартального платежу позичальника відповідно до Інструкції, що затверджується Фондом разом з Мінекономрозвитку.

Платежі з погашення кредиту та сплата відсотків за користування ним вносяться в порядку, визначеному кредитним договором, щокварталу (не пізніше ніж останній день кварталу) на рахунок регіонального управління Фонду в банку-агенті.

Розмір щоквартального платежу з погашення кредиту визначається регіональним управлінням Фонду шляхом ділення суми кредиту на кількість кварталів терміну погашення цього кредиту з урахуванням вимог пунктів 30 і 31 цього Положення.

Нарахування відсотків за користування кредитом починається з дати підписання кредитного договору.

Позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3 відсотки річних суми зобов’язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, крім того, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 відсотків суми зобов’язань за кредитом на момент застосування пільги; позичальникові, який має трьох і більше дітей, – 50 відсотків суми зобов’язань за кредитом на момент застосування пільги.

Якщо у складі сім’ї позичальника сталися зміни, які дають йому право на отримання зазначених в абзаці першому цього пункту пільг, він протягом одного місяця подає регіональному управлінню Фонду відповідну заяву та документи встановленого зразка, що підтверджують такі зміни. На підставі цих документів та відповідно до цього Положення до кредитного договору вносяться зміни із зазначенням обсягів щоквартальних платежів за кредитом і відсотків за користування ним. Пільги надаються починаючи з дня внесення відповідних змін до кредитного договору.

Після отримання зазначених в абзаці першому цього пункту пільг позичальник не може бути їх позбавлений, крім випадків, коли пільги були отримані на підставі документів, що містять неправдиві відомості, позичальника позбавлено батьківських прав або надання пільг у судовому порядку визнано неправомірним.

Відсотки за користування кредитом також не нараховуються:

військовослужбовцям – з початку і до закінчення особливого періоду; резервістам та військовозобов’язаним – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби.

Умови кредитування, визначені абзацами четвертим – шостим цього пункту, поширюються також на кредити, отримані відповідно до статті 10 Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» подружжям, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, резервістом чи військовозобов’язаним.

Зміни до кредитного договору щодо ненарахування відсотків за користування кредитом вносяться шляхом підписання додаткового договору.

Згідно п. 30-1 Положення У разі загибелі (смерті) позичальника (одного з членів сім’ї позичальника) – військовослужбовця, на якого поширюється дія Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» (2011-12), що настала під час проходження ним військової служби у період проведення антитерористичної операції, за рахунок бюджетних коштів погашається вся сума зобов’язань за кредитом, що існувала на момент його загибелі (смерті).

Позичальникові, який проживає у збудованому (реконструйованому) за рахунок кредиту індивідуальному будинку в сільській місцевості, за умови його постійної роботи у сільськогосподарському виробництві, на підприємствах переробної та інших галузей агропромислового комплексу, що функціонують у сільській місцевості, в соціальній сфері села та органах місцевого самоврядування на селі, крім зазначених у пункті 30 цього Положення пільг, в порядку, встановленому законодавством, погашається 25 відсотків суми наданого кредиту.

У разі втрати права на зазначену пільгу позичальник протягом одного місяця подає регіональному управлінню Фонду відповідні документи.

За прострочені платежі з позичальника стягується пеня у розмірі, встановленому кредитним договором. При внесенні щоквартальних платежів першочергово стягується нарахована пеня, потім прострочені платежі, відсотки за користування кредитом та основний платіж з погашення кредиту.

За порушення строку платежу з погашення кредиту пеня не нараховується:

військовослужбовцям – з початку і до закінчення особливого періоду;

резервістам та військовозобов’язаним – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби;

громадянам України, які зареєстровані та постійно проживають або переселилися з населених пунктів, визначених у затвердженому Кабінетом Міністрів України переліку, де проводиться антитерористична операція, на час проведення антитерористичної операції – у період з 14 квітня 2014 року.

Умови кредитування, визначені абзацами другим – п’ятим цього пункту, поширюються також на кредити, отримані відповідно до статті 10 Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» подружжям, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, резервістом, військовозобов’язаним або такими, що зареєстровані та постійно проживають чи переселилися з населеного пункту, де проводиться антитерористична операція.

Зміни до кредитного договору щодо ненарахування пені за порушення строку платежу з погашення кредиту вносяться шляхом підписання додаткового договору.

Умови набуття позичальником права власності на збудоване (реконструйоване) і придбане за рахунок кредиту житло визначаються кредитним договором.

Відповідно до кредитного договору позичальникові в установленому порядку видається свідоцтво про право власності на збудоване (реконструйоване) житло. Фінансування витрат, пов'язаних з оформленням цих документів, здійснюється за рахунок позичальника (п. 40 Положення).

З метою забезпечення погашення кредиту між регіональним управлінням Фонду та позичальником відповідно до умов кредитного договору укладається договір про іпотеку збудованого (реконструйованого) або придбаного житла. У разі кредитування будівництва (реконструкції) індивідуального будинку та господарських приміщень договір про іпотеку земельної ділянки укладається разом з кредитним договором.

Передача в заставу збудованого (реконструйованого) або придбаного житла здійснюється одночасно з оформленням права власності позичальника за це житло.

Фінансування витрат, пов'язаних з нотаріальним посвідченням зазначених договорів та оформленням права власності, здійснюється за рахунок позичальника.

Згідно п. 42 Положення у разі смерті позичальника його права і зобов'язання за кредитним договором та договором про іпотеку переходять до спадкоємця, що оформляється відповідними договорами.

У разі невиконання позичальником умов кредитного договору регіональне управління Фонду здійснює в порядку, встановленому законодавством, передбачені кредитним договором заходи для погашення кредиту.

**2.2. Часткова компенсація**

Регламентовано Постановою КМУ **від 4 червня 2003 р. № 853 «Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла»**[[48]](#footnote-48)**.**

Порядок визначає механізм відшкодування частини відсотків за кредитами, що надаються комерційними банками молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла (далі – часткова компенсація).

Часткова компенсація здійснюється у межах коштів, передбачених Фондові на цю мету в державному та місцевих бюджетах.

Часткова компенсація надається позичальникам лише за одним кредитним договором.

Часткова компенсація визначається в розмірі однієї облікової ставки Національного банку, що діє на день укладення кредитного договору.

Для реєстрації в регіональному управлінні Фонду кандидат подає:

заяву про надання часткової компенсації;

довідку про склад сім'ї;

копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані;

копію свідоцтва про народження дитини (дітей);

копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;

довідку про перебування на квартирному обліку.

Регіональні управління Фонду:

розглядають одержані від кандидатів документи. Перевага надається багатодітним сім'ям та кандидатам, які отримають кредити на менший строк;

визначають разом з комерційним банком переліки об'єктів, на будівництво (реконструкцію) яких може бути надано часткову компенсацію. Об'єкт, на придбання якого може бути надано часткову компенсацію, визначається позичальником.

Для прийняття рішення про надання часткової компенсації кандидати подають регіональному управлінню Фонду:

копію кредитного договору, завірену комерційним банком, який видав кредит;

копію інвестиційного договору із забудовником (підрядником) на будівництво (реконструкцію) або копію договору про участь у фонді фінансування будівництва, укладеного відповідно до закону чи нотаріально засвідчену копію договору купівлі-продажу житла;

звіт проведення експертної оцінки та нотаріально засвідчену копію договору іпотеки об'єкта кредитування (у разі придбання житла);

довідку-розрахунок комерційного банку про розмір зобов'язань за кредитом і прогнозний розмір відсотків за користування кредитом.

Регіональні управління Фонду подають правлінню Фонду на погодження рішення про надання часткової компенсації та розрахунок відповідних сум на підставі документів, зазначених у пунктах 6 і 8 цього Порядку.

Максимальній розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла, на який може бути надана часткова компенсація, визначається шляхом множення нормативної площі на розрахункову вартість.

Нормативна площа визначається виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю.

Максимальний розмір кредиту на придбання житла, на який може бути надана часткова компенсація, визначається у розмірі експертної оцінки, але не більше ніж добуток нормативної площі і розрахункової вартості.

Розмір часткової компенсації переглядається у разі зміни розміру облікової ставки Національного банку з урахуванням виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором та коштів, передбачених на часткову компенсацію у державному бюджеті на відповідний рік.

* 1. **Доступне житло**

Надання державної допомоги для сприяння у забезпеченні житлом за програмою «Доступне житло» врегульовано Постановою КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343 «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов»[[49]](#footnote-49).

Порядок визначає механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом відшкодування частини процентів за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання в об'єктах незавершеного будівництва або не реалізованого замовниками (управителями) в об’єктах, прийнятих в експлуатацію після 2007 року житла (квартири в багатоквартирних житлових будинках, індивідуальні житлові будинки або майнові права на них) (далі – часткова компенсація процентів).

Часткова компенсація процентів надається за кредитами, отриманими позичальниками в банках, які звернулися до головного розпорядника коштів державного бюджету та Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій з метою участі у кредитуванні позичальників відповідно до цього Порядку.

Часткова компенсація процентів здійснюється у межах коштів, передбачених на цю мету в державному бюджеті на відповідний рік.

Перелік об'єктів, в яких може придбаватися житло відповідно до цього Порядку (крім індивідуальних житлових будинків, замовниками будівництва яких є позичальники), визначається за поданням Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій міжвідомчою комісією, утвореною відповідно до [Порядку забезпечення громадян доступним житлом](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-%D0%BF), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 р. № 140 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 14, ст. 436; 2011 р., № 41, ст. 1682). При цьому остаточне рішення про надання позичальнику кредиту на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла в об'єкті приймає банк відповідно до своїх внутрішніх правил. Форми документів, які подаються замовниками (управителями) на розгляд міжвідомчої комісії, затверджує Мінрегіон.

**До кредитів, за якими надається часткова компенсація процентів, установлюються такі вимоги**:

надання кредиту в гривнях;

строк кредитування – до 15 років з моменту укладення позичальником кредитного договору;

процентна ставка не перевищує 16 процентів річних;

обов’язковий власний внесок позичальника не перевищує 25 відсотків вартості житла. За бажанням позичальника розмір такого внеску може бути збільшено. Як перший внесок можуть зараховуватися кошти, сплачені позичальником за перевищення нормативної площі та розрахункової вартості квартири. Розмір першого внеску може бути зменшено у разі надання додаткової застави за кредитним договором відповідно до внутрішніх правил банку;

максимальний розмір кредиту, за яким може бути надана часткова компенсація процентів, визначається шляхом множення нормативної площі житла на його розрахункову вартість;

укладення договорів поруки з кожним дієздатним членом сім’ї, на якого розраховується відповідно до пункту 7 цього Порядку часткова компенсація процентів. Позичальник може укладати договори поруки також з іншими поручителями та надавати додаткову заставу за кредитним договором.

Платоспроможність позичальника може визначатися з урахуванням доходів його поручителів.

Позичальником є громадянин, який потребує поліпшення житлових умов та відповідає вимогам банку до позичальників. Часткова компенсація процентів надається позичальникам (насамперед тим, які перебувають на квартирному обліку, та молодим сім’ям, що мають дітей) за таких умов:

щомісячний платіж за кредитним договором не повинен перевищувати 50 відсотків сукупного середньомісячного доходу сім’ї. Сума часткової компенсації процентів до щомісячного платежу не включається. При цьому сума, що залишається після здійснення всіх щомісячних розрахунків за кредитним договором, повинна бути не меншою одного прожиткового мінімуму на позичальника та кожного члена його сім’ї, на якого розраховувалася часткова компенсація процентів;

у разі передачі в іпотеку квартири у багатоквартирному житловому будинку, індивідуального житлового будинку повинні бути дотримані вимоги законодавства щодо захисту житлових прав і майнових інтересів дітей, що підтверджується відповідними документами, які надаються позичальником банку.

Відповідно до цього Порядку до таких, що потребують поліпшення житлових умов, належать:

громадяни, які на підставі статті 34 Житлового кодексу України перебувають на квартирному обліку;

громадяни, які забезпечені за місцем проживання, зареєстрованим в установленому порядку, житловою площею, що не перевищує 9 кв. метрів на одного члена сім'ї, або проживають (зареєстровані в установленому порядку) у гуртожитку, що підтверджується довідкою про склад сім'ї, виданою за місцем проживання.

Нормативна площа житла визначається виходячи з розрахунку 40 кв. метрів загальної площі на одинокого громадянина чи сім’ю з двох осіб та 18 кв. метрів на кожного наступного члена сім’ї, але не більш як 76 кв. метрів, а для індивідуальних житлових будинків – не більш як 94 кв. метрів.

Розрахункова вартість житла встановлюється з урахуванням зареєстрованого в установленому порядку місця проживання громадян у розмірі:

7000 гривень за 1 кв. метр – для м. Києва;

5000 гривень за 1 кв. метр – для міст Київської області, обласних центрів та мм. Севастополя і Сімферополя;

4000 гривень за 1 кв. метр – для інших населених пунктів.

Вартість загальної площі житла, що перевищує нормативну площу та/або розрахункову вартість, сплачується позичальником відповідно до умов договору про придбання житла (укладеного між позичальником і відчуджувачем житла з метою будівництва (реконструкції) житла або придбання житла в об'єктах незавершеного будівництва) за рахунок власних коштів без нарахування часткової компенсації процентів.

Для отримання позичальником часткової компенсації процентів між розпорядником бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачем бюджетних коштів), банком і позичальником укладається договір про надання часткової компенсації процентів.

Для укладення договору часткової компенсації процентів позичальник подає розпоряднику бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачу бюджетних коштів):

заяву про надання часткової компенсації процентів;

копію паспорта;

копію реєстраційного номера [облікової картки платника податків](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1388-10) (не подається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті);

довідку про склад сім'ї, видану за місцем проживання;

копію свідоцтва про шлюб (за наявності);

копію свідоцтва про народження дитини (дітей) (за наявності);

документи про доходи позичальника та членів його сім’ї за останні шість місяців;

довідку про перебування на квартирному обліку (за наявності).

Надання часткової компенсації процентів припиняється у разі:

прострочення позичальником платежів за кредитним договором більше ніж на 180 календарних днів;

порушення умов договору про надання часткової компенсації процентів.

Право на часткову компенсацію процентів може бути використано позичальником лише один раз і лише за одним кредитним договором.

Якщо позичальник достроково розірвав договір із забудовником, він зобов’язаний у тримісячний строк повернути всю суму отриманої компенсації за весь період дії договору.

Часткова компенсація процентів визначається в розмірі процентної ставки за користування кредитом мінус 3 проценти річних.

**2.4 Надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об’єднаних сил (ООС) на придбання житла.**

Надання пільгових кредитів на придбання житла внутрішньо переміщеним особам врегульовано Постановою КМУ від 27 листопада 2019 р. № 980 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об’єднаних сил (ООС) на придбання житла»[[50]](#footnote-50).

Пільговий довгостроковий державний кредит на придбання житла (далі – кредит) – бюджетні кошти, що надаються відповідно до цього Порядку цільовим призначенням на придбання житла у розмірі та на умовах, установлених кредитним договором, забезпеченням виконання зобов’язань за яким є іпотека нерухомого майна, і що підлягають поверненню в порядку і строки, визначені зазначеним договором.

Згідно п. 5 Порядку кредит надається на строк до 20 років, але не більше ніж до досягнення позичальником пенсійного віку, визначеного статтею 26 Закону України «Про загальнообов’язкове державне пенсійне страхування».

Строк надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитного договору.

Кредит відповідно до цього Порядку надається виходячи:

з нормативної площі житла, яка становить 21 кв. метр загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. метра на сім’ю.

При цьому площа житла, що придбавається сім’єю з однієї особи (одинока особа) і є однокімнатною квартирою, становить не більш як 52,5 кв. метра загальної площі, а площа житла сім’ї з двох та більше осіб – не більш як 94,5 кв. метра загальної площі;

з договірної вартості 1 кв. метра загальної площі житла для населеного пункту за місцем розташування об’єкта, на придбання якого надається кредит, але не більше граничної вартості 1 кв. метра.

Вартість загальної площі житла, що перевищує нормативну площу, сплачується позичальником за власний рахунок.

Одержувачі кредиту самостійно обирають об’єкти, на придбання житла в яких можуть спрямовуватися кошти кредиту, в межах адміністративно-територіальної одиниці за місцем реєстрації заяви про намір отримати кредит.

Для розрахунку суми кредиту вартість 1 кв. метра загальної площі житла не повинна перевищувати граничну вартість 1 кв. метра житла. Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла для мм. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова не може перевищувати опосередковану вартість, яка визначається Мінрегіоном відповідно до [Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1185-05), затвердженого наказом Держбуду від 27 вересня 2005 р. № 174, збільшену в 1,75 раз, для міст – обласних центрів, міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб, а також населених пунктів, які розташовані на відстані до 15 кілометрів від меж м. Києва та обласних центрів, – 1,5 рази, для міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. – 1,25 раз, для інших населених пунктів – опосередковану вартість у відповідній області.

Відсоткова ставка за такими кредитами встановлюється у розмірі 3 відсотків річних. При цьому відсотки за користування кредитом не нараховуються: військовослужбовцям – з початку і до закінчення особливого періоду; резервістам та військовозобов’язаним – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби.

Кандидат не пізніше, ніж в день укладення кредитного договору вносить на свій особистий рахунок, відкритий в банку-агенті, кошти в розмірі 6 відсотків вартості нормативної площі житла та вартість площі житла, що перевищує нормативну. За бажанням кандидата розмір власного внеску може бути збільшено.

Умови надання кредиту, визначені у цьому Порядку, не поширюються на осіб, які за рахунок бюджетних коштів отримали державну підтримку або грошову компенсацію, або кредити на пільгових умовах на будівництво (придбання) житла.

Кредит, що надається відповідно до цього Порядку, є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах бюджетних асигнувань та надається лише один раз.

Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту зарахування коштів позичальнику на його рахунок, відкритий у банку-агенті.

Право на отримання кредиту мають:

1) кандидати, на яких поширюється дія [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18) «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»;

2) кандидати, на яких поширюється дія [пунктів 19-21](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12#n73) частини першої статті 6 або [пунктів 11-14 частини другої статті 7](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12#n103) Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту».

10. Кредит надається за умови:

1) перебування кандидата та членів сім’ї кандидата на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, або

наявності у кандидата та у членів сім’ї кандидата у власності житлової площі з моменту набрання чинності [Законом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18) «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» до моменту подання заяви про намір отримати кредит (крім власності, розташованої на території, що є тимчасово окупованою відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. [№ 1085](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1085-2014-%D1%80) (Офіційний вісник України, 2014 р., № 92, ст. 2655; 2018 р., № 16, ст. 564), що не перевищує 13,65 кв. метра на одну особу, або відсутності у кандидата та у членів сім’ї кандидата на праві власності житлової площі та відсутності у них у власності житлової площі (крім житлової нерухомості, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою територією відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18) «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», та на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. [№ 1085](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1085-2014-%D1%80) (Офіційний вісник України, 2014 р., № 92, ст. 2655; 2018 р., № 162, ст. 564) з моменту набрання чинності Законом України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» до моменту подання заяви про намір отримати кредит;

2) підтвердження кандидатом своєї платоспроможності.

Платоспроможність кандидата передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням процентів залишок середньомісячного доходу кандидата та повнолітніх членів сім’ї не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім’ї;

3) внесення кандидатом на особистий рахунок коштів, визначених абзацом дев’ятим [пункту 6](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980-2019-%D0%BF#n25) цього Порядку.

Кандидати отримують кредит з урахуванням місця реєстрації заяви про намір отримати кредит.

Заяви про намір отримати кредит та анкети можуть бути подані кандидатом до фінансової установи за його місцезнаходженням або ж можуть бути надіслані до фінансової установи засобами поштового або електронного зв’язку.

Рішення про надання кредиту приймається фінансовою установою протягом місяця з дня подання кандидатом документів для отримання кредиту за умови фактичного надходження кредитних ресурсів на рахунки фінансової установи.

Кредит надається фінансовою установою на підставі кредитного договору, до якого додаються розрахунок розміру кредиту з визначенням внеску позичальника та розрахунок щомісячних обов’язкових платежів.

Згідно п. 16 Порядку фінансування придбання житла здійснюється виключно у безготівковій формі за письмовим розпорядженням фінансової установи шляхом перерахування коштів з особистого рахунка позичальника на рахунок продавця – фізичної особи, відкритий в банку-агенті, або продавця – юридичної особи, відкритий в банку, після підписання сторонами договору купівлі-продажу житла.

Зобов’язання з погашення кредиту, наданого на придбання житла, і сплати відсотків за користування ним виникають починаючи з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника в банку-агенті.

Платежі з погашення кредиту, сплата відсотків за користування ним, інші платежі, передбачені кредитним договором, та нарахована пеня за порушення строку платежу вносяться в розмірі та в порядку, визначеному кредитним договором, щомісяця (не пізніше ніж в останній день місяця) на рахунок фінансової установи.

Наданий позичальнику кредит може бути погашений достроково.

Кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з державного бюджету, 2,5 відсотка за користування кредитом і пеня не пізніше ніж через 10 робочих днів з дня їх надходження на рахунок фінансової установи зараховуються до надходжень спеціального фонду державного бюджету в установленому порядку з відображенням зменшення заборгованості перед загальним/спеціальним фондом бюджету і одночасно спрямовуються на подальше надання кредитів.

На покриття витрат фінансової установи, пов’язаних з обслуговуванням кредитів, наданих відповідно до цього Порядку, в тому числі здійснення заходів відповідно до законодавства у разі несвоєчасного повернення кредитів, спрямовується 0,5 відсотка, що сплачуються позичальником за користування кредитом.

Набуття та реєстрація позичальником права власності на придбане за рахунок кредиту житло здійснюється згідно із законодавством.

З метою забезпечення погашення кредиту між фінансовою установою та позичальником відповідно до умов кредитного договору укладається договір про іпотеку придбаного житла.

Іпотека припиняється у разі припинення зобов’язання позичальника за кредитним договором.

1. [Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013 – 2020 роки](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF), затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967.

Починаючи з 2015 року і по теперішній час з державного бюджету України видатки за КПКВК 2751390 «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» **не передбачалися**.

Фінансування пільгового кредитування молоді здійснюється на теперішній час лише місцевими бюджетами за місцевими житловими програмами.

1. З травня 2012 року в Україні діє програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Механізм реалізації цієї програми регламентовано Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343.

У поточному році фінансування укладання нових кредитних договорів за вказаним механізмом **не передбачено Державним бюджетом**.

1. Відповідно до постанови КМУ від 04.06.2003р. № 853 видатки на часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла передбачаються **лише за раніше укладеними договорами.**
2. Враховуючи відсутність в Державному бюджеті України на 2020 рік коштів на бюджетну програму «Надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об’єднаних сил (ООС) на придбання житла», прийняття та реєстрація заяв на участь у програмі **тимчасово призупинено**.

**єОселя.**

Згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» [[51]](#footnote-51)

**Хто може взяти участь в програмі «єОселя»:**

П. 3. 1) військовослужбовці Збройних Сил за контрактом, СБУ, Служби зовнішньої розвідки, Головного управління розвідки Міноборони, Національної гвардії, Держприкордонслужби, Управління державної охорони, Держспецзв’язку, Держспецтрансслужби, прокурори спеціалізованих прокуратур у сфері оборони Офісу Генерального прокурора, особи рядового і начальницького складу ДСНС, співробітники Служби судової охорони, детективи, старші детективи та особи начальницького складу Національного антикорупційного бюро, особи рядового і начальницького складу Державного бюро розслідувань, детективи та особи начальницького складу Бюро економічної безпеки, поліцейські, а також члени сімей зазначених осіб;

З метою визначення права на отримання компенсації частини процентної ставки за кредитами, виданими відповідно до цих Умов, до категорій осіб, зазначених у цьому підпункті, також включаються особи, які були звільнені із зазначених в абзаці першому цього підпункту посад чи втратили відповідний статус або звання в результаті отримання статусу особи з інвалідністю I або II групи внаслідок війни після отримання кредиту відповідно до цих Умов, на період такої інвалідності, та не включаються члени сімей зазначених осіб.

2) медичні працівники (фахівці та професіонали) закладів охорони здоров’я державної або комунальної форми власності;

3) педагогічні працівники закладів освіти державної або комунальної форми власності;

4) наукові (науково-педагогічні) працівники закладів освіти та наукових установ державної або комунальної форми власності;

5) ветерани війни та члени їх сімей; учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім’ї загиблих (померлих) ветеранів війни, визначені [статтею 10](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12#n147) Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», а також сім’ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України.

6) внутрішньо переміщені особи;

7) інші громадяни України, які не мають у власності житлової нерухомості або у власності яких є менше ніж 52,5 кв. метра – для сім’ї з однієї особи (одинока особа) та додатково 21 кв. метр на кожного наступного члена сім’ї (не враховуються об’єкти житлової нерухомості, що розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до [переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1668-22#n15), затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації (далі – території), та знищені об’єкти нерухомого майна або пошкоджені об’єкти нерухомого майна, власником (співвласником) яких є позичальник та/або члени його сім’ї).

П. 7 Компенсація частини процентної ставки за кредитами надається Укрфінжитлом позичальникам, зазначеним у [підпунктах 1-4](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n29) пункту 3 цих Умов, які отримали у кредитора кредит, забезпечений предметом іпотеки, з метою зниження їх фактичних витрат на сплату базової процентної ставки до рівня компенсаційної процентної ставки (далі – компенсація). Компенсація здійснюється за рахунок джерел, не заборонених законодавством, відповідно до [пунктів 24 – 34](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n222) цих Умов.

П. 10. Кредити, які видаються відповідно до цих Умов, повинні відповідати таким вимогам:

1) процентна ставка (базова процентна ставка) становить:

протягом десяти років з дати укладення кредитного договору – 7 відсотків річних;

починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії кредитного договору – 10 відсотків річних.

Умовами договору передбачається компенсація процентної ставки для категорій осіб, визначених у [підпунктах 1-4](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n29) пункту 3 цих Умов до рівня компенсаційної процентної ставки, а саме:

#### до 3 відсотків річних – протягом десяти років з дати укладення кредитного договору (військовослужбовці за контрактом, [Медичні працівники](https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va117282-02#Text), фахівці та професіонали закладів охорони здоров’я державної та комунальної форми власності, [Педагогічні працівники](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2000-%D0%BF#Text) закладів освіти державної та комунальної форми власності, н[аукові](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-19#Text) та [науково-педагогічні](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2000-%D0%BF#Text) працівники закладів освіти й наукових установ державної або комунальної форми власності);

**до 6 відсотків річних** – починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії кредитного договору.

4) максимальний строк кредиту – 240 місяців;

5) мінімальний перший (початковий) внесок, який сплачує позичальник:

віком до 25 років включно, становить не менш як 10 відсотків вартості предмета іпотеки;

віком від 26 років, становить не менш як 20 відсотків вартості предмета іпотеки.

Сума перевищення граничної вартості 1 кв. метра та нормативної площі житла або майнових прав на житло покривається позичальником за рахунок першого внеску.

14. Сформована заява з накладеним електронним підписом, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, передається засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), шляхом електронної інформаційної взаємодії до кредитора, обраного кандидатом.

15. За результатами розгляду заяви, поданої в електронній формі, кредитор надсилає кандидату засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), інформаційне повідомлення з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування.

16. Після отримання інформаційного повідомлення з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування кандидат особисто звертається до обраного кредитора для подальшого оформлення іпотечного кредитування.

17. Інформаційне повідомлення щодо отримання доступного іпотечного кредитування на умовах, визначених кредитним договором, надсилається позичальнику засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія).

**Тема № 9**

**Приватний житловий фонд**

Здійснення права на житло можливе шляхом:

1. Набуття та здійснення права власності на житло;
2. Користування чужим житлом на підставі договору найму житлового приміщення.

Право власності на житло може виникнути різними шляхами:

1. Самостійне будівництво;
2. Набуття права власності на житло за договорами відчуження;
3. Приватизація державного житлового фонду;
4. Спадкування житла.
5. **Власне будівництво:**

**Крок 1. Придбання земельної ділянки**

Розпочати будівництво власного будинку можливо після придбання земельної ділянки та збору відповідної документації. Важливо, щоб цільове призначення ділянки було саме будівництво, а не, скажімо, садівництво або сільське господарство.

Можливість громадянина самостійно збудувати собі індивідуальний житловий будинок за власні кошти полягає в тому, що для реалізації права на житло громадянин, зокрема, має право отримати визначену земельну ділянку, яка набувається ним для забудови.

Згідно з нині діючим законодавством, яке регулює правовідносини власності і земельні правовідносини, земельні ділянки передаються в приватну власність громадянам України для використання за цільовим призначенням, зокрема для будівництва й обслуговування житлового будинку і господарських будівель (так звана присадибна ділянка). Питання отримання присадибної ділянки не є житловим, але саме вирішення його дає можливість здійснити у майбутньому право на забудову і як наслідок – право на житло. Земля піл спорудження житлового будинку згідно зі статтею 6 Земельного кодексу України передається державою у власність безкоштовно. Крім того, громадяни України можуть здобувати право власності на земельні ділянки у випадку одержання їх у спадщину, одержання частки землі в загальному майні подружжя й у випадку придбання земельної ділянки за договором купівлі-продажу, дарування, а також шляхом обміну[[52]](#footnote-52).

**Крок 2. Проведення топографічного дослідження ділянки**

Дозвіл на будівництво неможливо отримати, поки не буде проведено топографічне дослідження ділянки та визначено можливості будівництва на цієї території. Відповідно, необхідно отримати акт дослідження ділянки і розбивки кордонів у будь-якої геодезичної фірми у Вашому місті, на підставі якого в тому числі і буде видано дозвіл на проведення земляних та монтажних робіт.

**Крок 3. Розробка проекту будинку**

Вирішивши всі питання, пов'язані із землею, перед початком будівництва Вам необхідно розробити проект майбутнього будинку, після чого приступити до оформлення та узгодження дозвільної документації, що надає право на будівництво.

Придбати проект можна в проектній конторі. Якщо у вас архітектурна освіта, не забороняється скласти свій проект, однак майте на увазі – його доведеться затвердити у відповідних органах.

**Зверніть увагу!**

Відстань від дороги загального користування до несучої стіни будинку не може бути менше 5 метрів; до кордону сусідньої ділянки від самого будинку повинно бути не менше 3 м, а від господарських споруд – не менше 2 м. Офіційні межі ділянки повинні залишатися з зовнішнього боку поставленого паркану. З плануванням озеленення ділянки теж можуть виникнути проблеми, якщо дерева будуть посаджені на відстані ближче 3 м від кордону сусідів, а чагарники – менше 1 м.

**Крок 4. Отримання дозвільних документів на будівництво**

Дозвільні документи на будівництво є законною підставою для реалізації будь-якого будівельного або архітектурного проекту. Будівельна документація надається Державною архітектурно-будівельною інспекцією (ДАБІ) з метою контролю над виконанням нормативів, правил, вимог і умов містобудівного законодавства.

### Залежно від виду будівлі потрібні різні дозвільні документи на будівництво:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ****Мала забудова 1-2 категорії складності**** (індивідуальні житлові, садові та дачні будинки не більше 2-х поверхів, площею не більше 300 кв. метрів, господарські будівлі, споруди, гаражі, які розташовані на земельних ділянках). | ****Будівлі 1-3 категорії складності**** (житлові та адміністративні будівлі понад 300 кв. метрів) | ****Споруди 4-5 категорії складності**** (багатоквартирні житлові будинки, нежитлові приміщення, бізнес-центри, торгові центри, заправки, магазини). |
| Щоб почати будівництво необхідно:   * оформити будівельний паспорт (департамент містобудування та архітектури); * розробити проектну документацію; * оформити повідомлення про початок будівництва (ДАБІ). | Щоб почати будівництво необхідно:   * отримати містобудівні умови і обмеження (департамент містобудування та архітектури); * отримати технічні умови; * розробити проектну документацію; * зареєструвати [декларацію про початок виконання будівельних робіт](https://igov.gov.ua/service/55/general).   Скористатися цією послугою Ви можете на порталі igov.gov.ua  Заповнена декларація (2 примірники) та пакет документів подаються в ДАБІ на перевірку і реєстрацію. Інспекція перевіряє документи протягом 10 днів і надає позитивне рішення, або відмову, якщо є зауваження. Якщо по закінченні 10 днів замовник не отримав відповідь (позитивний або негативний) декларація вважається зареєстрованою автоматично. Термін дії документа – до закінчення будівництва.   **Документи для реєстрації декларації:**   * документи, що ідентифікують особу заявника; * правовстановлюючий документ на земельну ділянку; * правовстановлюючий документ на будівельний об'єкт; * містобудівні умови; * проект будівництва; * декларація. | Щоб почати будівництво необхідно:   * отримати містобудівні умови і обмеження (департамент містобудування та архітектури); * отримати технічні умови; * розробити проектну документацію; * провести експертизу проектної документації; * отримати дозвіл на будівництво (ДАБІ).   Дозвіл на будівництво об'єкта – офіційний документ, що надає право на проведення таких робіт, як: будівництво, реконструкція, капітальний ремонт замовнику об'єкта та його підряднику. Пакет документів і заповнений дозвіл в 2 примірниках подається в ДАБІ, працівники якої протягом 5-10 днів перевіряють документацію та надають зареєстроване дозвіл. Термін дії документа – 3 роки.  **Документи для отримання дозволу:**   * заява на отримання документа; * документи, що ідентифікують особу заявника; * правовстановлюючий документ на земельну ділянку та будівельний об'єкт; * копії наказів про призначення відповідальних осіб; * будівельна ліцензія. |

**Крок 5. Реєстрація декларації про готовність об’єкта до експлуатації**

Коли роботи з будівництва завершені, потрібно зареєструвати декларацію про готовність об’єкта до експлуатації у дозвільному центрі. Потім – підключити будинок до інженерних мереж. Декларація про прийняття об’єкта в експлуатацію є підставою для укладення договорів про постачання на об’єкт необхідних для його функціонування ресурсів.

Якщо на земельній ділянці, де зводили будинок немає поштової адреси, потрібно її надати. Це можна зробити на порталі igov.gov.ua

**Крок 6. Реєстрація права власності на будинок**

Останній етап будівництва – це державна реєстрація прав власності на нерухоме майно.

Перелік документів, які потрібно подати в Державну реєстраційну службу:

* заява про державну реєстрацію;
* копія паспорта та реєстраційного номера облікової картки платника податку;
* копія документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку чи право користування нею;
* копія технічного паспорта на об’єкт нерухомого майна;
* [декларація про готовність об’єкта до експлуатації](https://igov.gov.ua/service/54/general) (послуга доступна на порталі igov.gov.ua);
* документ, що підтверджує [присвоєння об’єкту нерухомого майна поштової адреси](https://igov.gov.ua/service/1429/general) (послуга доступна на порталі igov.gov.ua);
* документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав та сплату державного мита.

**Нормативно-правове забезпечення:**

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».
2. [Постанова КМУ від 13 квітня 2011 р. № 461 «Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів»](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF).
3. [Порядок прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0830-11)

**Правове регулювання щодо самочинного будівництва:**

Самочинним вважається будівництво, якщо його можна віднести до будь-якого з наступних випадків:

* будівлю збудовано на земельній ділянці цільове призначення якої не передбачає можливості зведення будівлі;
* будівництво виконується без декларації про початок будівельних робіт (для будівель незначної складності), або без дозволу на виконання будівельних робіт чи без затвердженого проекту будівництва (для складних будівель);
* виконане з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Офіційне визначення поняття самочинного будівництва передбачено [ст. 376 Цивільного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15).

**А.** Відповідальність за порушення законодавства. Чинним законодавством передбачено декілька видів юридичної відповідальності за самочинне будівництво, серед них:

* Попередження. Припис Держархбудінспекції про усунення порушень законодавства.
* Штраф.
* Примусове знесення будівлі.

**Б.** Неможливість реалізації прав власника. Справа в тому, що відповідно до чинного законодавства той, хто самочинно збудував будівлю не набуває право власності на неї. Це означає, що ви не зможете передати права на самочинну будівлю іншим особам (продати, подарувати, обміняти, здати в оренду, заповісти тощо).

В. Неможливість законно підключити будинок до інженерних мереж (електроенергія, газ, вода, тепло тощо), оскільки підставою для укладення відповідних договорів на постачання енергоносіїв є зареєстрована декларація про готовність об’єкта до експлуатації.

На сьогодні існує, зокрема дві можливості щодо узаконення самочинно побудованих будинків в адміністративному порядку, серед них:

* узаконення будинків, збудованих до 05.08.1992 р.;
* узаконення будинків, збудованих в період з 05.08.1992 р. до 09.04.2015 р.

Вказані можливості стосуються лише індивідуальних житлових, садових, дачних будинків площею до 300 кв. м. Існує також можливість узаконення самочинно збудованого будинку через суд, але про це буде в іншій публікації.

**А. Узаконення будинків, збудованих до 05.08.1992 р.**

Чинне законодавство передбачає можливість узаконення самочинної будівлі, побудованої до 05.08.1992 р. Головною особливістю узаконення будинків, побудованих до 1992 р. є те, що на такий будинок не треба реєструвати в Держархбудінспекції декларацію про готовність об’єкта до експлуатації. Реєстрація права власності на самобуд здійснюється державним реєстратором на підставі наступних документів:

* Заява про реєстрацію (формується на місці держреєстратором);
* Квитанція про сплату збору за реєстрацію (200 грн.);
* Технічний паспорт на будівлю;
* Довідку чи рішення про присвоєння адреси (не подається, якщо земельна ділянка під будинком має кадастровий номер та внесена до державного реєстру прав на нерухоме майно); або
* Правовстановлюючий документ на земельну ділянку (в т.ч. відомості з погосподарської книги або рішення місцевої ради про передачу ділянки в користування чи власність);
* Виписка з погосподарської книги, видана місцевим виконкомом або архівом.

**Б. Узаконення будинків, збудованих в період з 05.08.1992 р. до 09.04.2015 р.**

У вересні 2018 р. набрав чинності новий [Порядок проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних житлових, садових, дачних будинків…](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0976-18)[[53]](#footnote-53) Головною особливістю узаконення будинків 1992-2015 рр. є необхідність реєструвати декларацію про готовність об’єкта до експлуатації в Держархбудінспекції. Тобто до процедури додається ще одна бюрократична ланка – Держархбудінспекція. Відповідно сама процедура узаконення таких будинків наразі складається з трьох етапів:

* Проведення технічного обстеження та складання технічного паспорту;
* Отримання зареєстрованої декларації про готовність об’єкта до експлуатації;
* Реєстрація права власності на будинок в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

**1. Технічне обстеження.** По своїй суті технічним обстеженням є процедура проведення огляду стану конструктивних елементів, визначення класу наслідків та загальні заміри будинку результатом якої є складений технічний паспорт на будинок. Технічний паспорт, в свою чергу, є одним з документів, який надається для реєстрації декларації про готовність об’єкта до експлуатації.

**2. Декларація.** Після проведення технічного обстеження та складання технічного паспорту, до місцевих органів Держархбудінспекції подається наступний перелік документів:

* декларація про готовність об’єкта до експлуатації (один примірник);
* технічний паспорт на будинок з відміткою про проведене технічне обстеження, яка проставляється на схематичному плані земельної ділянки;
* правовстановлюючий документ на земельну ділянку (державний акт, договір, свідоцтво тощо).

Строк розгляду Держархбудінспекцією вказаних вище документів – 10 робочих днів (2 тижні). Результат розгляду – зареєстрована декларація про готовність об’єкта до експлуатації або повернення документів на доопрацювання.

**3. Реєстрація права власності.** Після проведення технічного обстеження та отримання зареєстрованої декларації, необхідно звернутись до державного реєстратора нерухомого майна та надати йому в оригіналах наступний перелік документів:

* Заява про реєстрацію (формується на місці держреєстратором);
* Квитанція про сплату збору за реєстрацію (200 грн.);
* декларація про готовність об’єкта до експлуатації, зареєстрована Держархбудінспекцією та внесена до єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів;
* Технічний паспорт на будинок;
* Письмова заява або договір між співвласниками про розподіл часток у спільній власності, якщо власників два і більше.

Строк розгляду документів про реєстрацію права власності на будинок державним реєстратором – 5 робочих днів. Результат розгляду – витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майна, який підтверджує реєстрацію права власності на будинок.

Будівельна амністія для будинків 1992-2015 рр., що запроваджена у 2018 р., не має строку дії, тобто можливість узаконити самобуд, що побудований самочинно, буде залишатись і надалі. Те саме стосується і будинків, побудованих до 1992 р.

1. **Набуття права власності на житло за цивільно-правовими договорами.**

Законодавство дозволяє придбання житлового будинку за цивільно-правовими договорами купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання, застави, тощо.

Громадяни, що мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ним (нею) для особистого проживання та проживання членів їхніх родин та вправі розпоряджатися цією власністю на свій розсуд: продавати, дарувати, здавати в оренду, закладати, обмінювати, укладати інші угоди, які не заборонені законом. Громадяни, які мають у приватній власності житловий будинок, повинні забезпечувати його зберігання, проводити за свій рахунок поточний та капітальний ремонт, утримувати в порядку прибудинкову територію. Негосподарське утримання громадянином свого будинку (квартири) тягне наслідки, передбачені ЦКУ.

**Згідно Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [[54]](#footnote-54):**

1. Місце посвідчення правочину:

Посвідчення правочинів щодо відчуження або застави житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, а також майна, на яке поширено режим нерухомої речі, управління нерухомим майном, а також правочинів щодо відчуження та застави транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації, провадиться за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін відповідного правочину.

3.1. У разі укладення правочинів, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) права, за якими підлягають державній реєстрації, у тому числі договорів щодо поділу, обміну житлового будинку, квартири за участю малолітніх осіб, а також осіб, над якими встановлено опіку або піклування, нотаріус перевіряє наявність дозволу органу опіки та піклування на укладення таких правочинів.

6.9. Одночасно з посвідченням договору про виділ частки в натурі (поділ) житлового будинку, будівлі або споруди нотаріусом посвідчується договір про виділ частки в натурі на місцевості земельної ділянки. Для посвідчення останнього разом з іншими документами нотаріусу подається нотаріально посвідчений договір про спільну часткову власність на земельну ділянку.

Глава 2. 1.2. Право власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, земельну ділянку, що відчужуються, може бути підтверджено, зокрема, одним з таких документів або їх дублікатів: нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором; свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів); свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності; державним актом на право власності на земельну ділянку; свідоцтвом про право на спадщину; свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя; договором про поділ спадкового майна; договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно; договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно; договором про виділення частки в натурі (поділ); іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки; рішенням суду; договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, укладеним відповідно до вимог законодавства, тощо.

У разі коли державну реєстрацію права власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, земельну ділянку, що відчужуються, відповідно до закону проведено без видачі документа, що посвідчує таке право, право власності підтверджується на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього.

1.6. Крім документа, що посвідчує право власності на житловий будинок, квартиру, садибу та інше нерухоме майно, право власності на яке підлягало реєстрації відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, та не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, долучається документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності на це майно (крім випадків, коли відомості про державну реєстрацію права власності містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру речових прав на нерухоме майно).

У разі якщо подані документи не містять усіх передбачених законодавством відомостей або в таких документах міститься суперечлива інформація, нотаріус може запитувати від відповідних суб’єктів (органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які видавали такі документи) інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для вчинення нотаріальної дії.

1.7. Якщо з поданих нотаріусу документів випливає, що житловий будинок, будівля, споруда тощо збудовані (або будуються) на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, нотаріус відмовляє в посвідченні договору відчуження житлового будинку та іншого нерухомого майна.

1.9. У разі виявлення з поданих відчужувачем документів, що право власності або право користування відчужуваним житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною мають малолітні або неповнолітні діти або недієздатні чи обмежено дієздатні особи, нотаріус повинен витребувати у відчужувача дозвіл органу опіки та піклування на вчинення такого правочину у формі витягу з рішення відповідної районної, районної у містах Києві та Севастополі державної адміністрації, відповідного виконавчого органу міських, районних у містах, сільських, селищних рад.

3.4. При посвідченні правочинів про перехід права власності на житловий будинок, будівлю або споруду нотаріус роз'яснює сторонам зміст статті 377 [ЦК України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15) щодо переходу права власності або права користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

7.7. У разі зобов'язання набувача забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який (яка) йому переданий(а) за договором довічного утримання (догляду), у тексті договору зазначається конкретно визначена частина помешкання, у якій відчужувач або третя особа має право проживати.

7.8. У разі смерті фізичної особи – набувача за договором довічного утримання (догляду) при відсутності у неї спадкоємців або при відмові їх від договору довічного утримання (догляду) нотаріус за письмовою заявою відчужувача припиняє дію цього договору, про що на всіх його примірниках робить відповідний напис з посиланням на статтю 757 [Цивільного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15). Факт смерті набувача підтверджується свідоцтвом державного органу реєстрації актів цивільного стану про смерть.

Глава 3 Порядку.

* 1. Заповідач може покласти на спадкоємця, до якого переходить, зокрема, житловий будинок, квартира або інше рухоме чи нерухоме майно, зобов'язання надати іншій особі право користування цим майном або певною його частиною.

Глава 5 Порядку: 4.6. Договір про поділ житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна, а також про виділ нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу усього майна подружжя підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

* 1. Договір про припинення права на утримання взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно є договором відчуження, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню за усним зверненням заінтересованих осіб.

4.17. Між батьками, один з яких проживає окремо від дитини, з дозволу органу опіки та піклування може бути укладений договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передаванням права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру, земельну ділянку тощо).

4.18. Умовами договору може бути визначено набувачем права власності на нерухоме майно як саму дитину, так і дитину разом з тим із батьків, з ким вона проживає, на праві спільної часткової власності на це майно.

4.19. Укладення та посвідчення договорів про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передаванням права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру, земельну ділянку тощо) здійснюються з дотриманням вимог цього Порядку.

Глава 10 Порядку: 1.2. При зверненні спадкоємця у зв’язку з відкриттям спадщини нотаріус з’ясовує відомості стосовно факту смерті спадкодавця, часу і місця відкриття спадщини, кола спадкоємців, наявності заповіту, наявності спадкового майна, його складу та місцезнаходження, необхідність вжиття заходів щодо охорони спадкового майна.

1.12. Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна. Якщо об’єктів нерухомого майна декілька і їх місцезнаходження різне, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження одного із об’єктів цього майна на вибір спадкоємця(ів).

За відсутності нерухомого майна місцем відкриття спадщини є місцезнаходження основної частини рухомого майна, що може бути підтверджено свідоцтвом про державну реєстрацію транспортного засобу, витягом з реєстру прав власності на цінні папери, ощадною книжкою тощо.

* 1. Спадкова справа заводиться нотаріусом за місцем відкриття спадщини на підставі поданої (або такої, що надійшла поштою) першою заяви (повідомлення, телеграми) про прийняття спадщини, про відмову від прийняття спадщини, про відмову від спадщини, заяви про відкликання заяви про прийняття спадщини або про відмову від спадщини, заяви про видачу свідоцтва про право на спадщину, заяви спадкоємця на одержання частини вкладу спадкодавця у банку (фінансовій установі), заяви про видачу свідоцтва виконавцю заповіту, заяви виконавця заповіту про відмову від здійснення своїх повноважень, заяви другого з подружжя про видачу свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, заяви про вжиття заходів до охорони спадкового майна, претензії кредиторів.

3.1. Право на спадкування здійснюється спадкоємцями шляхом прийняття спадщини або її неприйняття.

3.2. Для того, щоб не допустити пропуску шестимісячного строку для прийняття спадщини, нотаріус роз’яснює спадкоємцям право подачі заяви про прийняття спадщини чи про відмову від її прийняття.

3.3. Заяви про прийняття спадщини або відмову від її прийняття подаються спадкоємцем особисто нотаріусу за місцем відкриття спадщини у письмовій формі.

3.21. Спадкоємець, який постійно проживав із спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, якщо протягом строку, встановленого статтею 1270 [Цивільного кодексу](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15), він не заявив про відмову від неї.

4.15. Видача свідоцтва про право на спадщину на майно, право власності на яке підлягає державній реєстрації, проводиться нотаріусом після подання документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке майно, крім випадків, передбачених пунктом 3 глави 7 розділу І цього Порядку, та перевірки відсутності заборони або арешту цього майна.

4.21. При оформленні спадщини як за законом, так і за заповітом нотаріус у випадках, коли із документа, що посвідчує право власності, вбачається, що майно може бути спільною сумісною власністю подружжя, повинен з’ясувати, чи є у спадкодавця той з подружжя, який його пережив і який має право на **-1**/**2** частку в спільному майні подружжя. За наявності другого з подружжя нотаріус видає йому свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя. Видача свідоцтва про право на спадщину спадкоємцям, які прийняли спадщину, строком не обмежена. Якщо спадкоємців декілька, то кожному із них видається окреме свідоцтво про право на спадщину із зазначенням його частки. Свідоцтво про право на спадщину оформляється в двох примірниках, один з яких залишається в матеріалах спадкової справи.

Глава 11 Порядку: 2.3. При видачі свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя на житловий будинок, квартиру та інше нерухоме майно нотаріус отримує інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до нього.

Глава 15 Порядку: 1. Місце вчинення нотаріальної дії – накладання заборони відчуження майна

1.1. Нотаріус накладає заборону щодо відчуження житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, майнових прав на нерухоме майно і транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації, за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін правочину, в зв’язку з яким накладається заборона.

1.2. Накладання заборони при одержанні повідомлення про смерть особи, що за життя склала спільний заповіт подружжя, провадиться нотаріусом за місцем відкриття спадщини.

2. Підстави накладення заборони відчуження майна

Заборона відчуження майна накладається:

за повідомленням установи банку, підприємства чи організації про видачу громадянину позики (кредиту) на будівництво, капітальний ремонт чи купівлю житлового будинку (квартири);

при посвідченні договору застави (іпотеки) житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, майнових прав на нерухоме майно, а також транспортного засобу, що підлягає державній реєстрації, або при посвідченні договору про внесення змін щодо предмета застави (іпотеки), якщо це передбачено договором;

за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини, яка має право власності або проживає у жилому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона;

при посвідченні договору довічного утримання (догляду);

за повідомленням іпотекодержателя;

при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно спадкоємцям фізичної особи, оголошеної померлою (строком на п'ять років);

при одержанні повідомлення про смерть одного з подружжя, які за життя склали спільний заповіт подружжя;

при посвідченні спадкового договору;

у всіх інших випадках, передбачених законом.

**Тема № 10**

**Захист житлових прав**

Ст. 55 Конституції України передбачає, що кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань. З даної норми випливає, що перелік засобів захисту прав і свобод не може бути обмеженим крім випадків прямих заборон, встановлених законом.

Сліпченко С.О. визначає, що захист суб’єктивних цивільних прав здійснюється в передбаченому законом порядку через застосування належних форм, способів і засобів.

При цьому формою захисту він визнає комплекс внутрішньо узгоджених організаційних заходів для захисту суб’єктивного права (юрисдикційну та неюрисдикційну).

При тому спосіб захисту суб’єктивного цивільного права – це матеріально-правові засади примусового характеру, за допомогою яких здійснюється відновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав і вплив на порушника[[55]](#footnote-55).

Способи судового захисту цивільних прав закріплено в ст. 16 ЦК України, серед них:

1) визнання права;

2) визнання правочину недійсним;

3) припинення дії, яка порушує право;

4) відновлення становища, яке існувало до порушення;

5) примусове виконання обов'язку в натурі;

6) зміна правовідношення;

7) припинення правовідношення;

8) відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди;

9) відшкодування моральної (немайнової) шкоди;

10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом.

Погоджуємося, що залежно від підстав виникнення права користування, характеру правовідносин, та правового статусу суб’єктів, які звертаються за захистом порушених прав, розрізняють речово-правові та зобов’язально-правові засоби захисту порушених житлових прав.

Для пред’явлення речового позову необхідно, щоб порушувалось речове право та щоб не існувало договірних відносин між власником майна і порушником житлового права.

До речових засобів захисту цивільних прав належать віндикаційний позов, негаторний позов, позов про виключення майна з опису та з-під арешту, позов про визнання права власності[[56]](#footnote-56).

До зобов’язально-правових способів захисту житлових прав можна віднести: пред’явлення позовів про стягнення збитків, викликаних невиконанням або неналежним виконанням договору (щодо переходу права власності на житло чи користування житлом); про повернення житла за договором; про відшкодування заподіяної шкоди (делікатні зобов'язання); про повернення безпідставно придбаного або збереження майна (житла).

Порядок і межі застосування конкретного способу захисту цивільного права, як зазначено в юридичній літературі, повинні залежати від змісту суб’єктивного права, що захищається, і характеру правопорушення. При цьому посягання на житлові права інших осіб має бути наявним[[57]](#footnote-57).

В той же час, специфіка житла як особливого об’єкту цивільних прав викликає потребу у з’ясуванні саме особливостей та можливих обмежень у застосуванні тих чи інших форм та способів захисту житлових прав, особливо що стосується допущення чи заборони обмеження права людини на житло.

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

Відповідно до зазначеного виділяють:

1) судовий захист (здійснюється судом, третейським судом, а також міжнародними судовими установами);

2) позасудовий захист (здійснюється державними органами місцевого самоврядування та місцевими держадміністраціями, а також спеціальна уповноваженими на те особами, наприклад нотаріусами);

3) самозахист за допомогою дій, які самостійна здійснюються особою, права якої порушені або можуть бути порушені.

Хоча ст. 55 Конституції України не забороняє особі здійснювати самозахист свого права та права іншої особи від порушень і протиправних посягань на житло, але воно має бути конкретизоване. За ч. 1 ст. 19 ЦК України самозахистом є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом і не суперечать моральним засадам суспільства. Так, власник житла може за допомогою грубої сили виселити з житла особу, яка свавільно посягає на недоторканність житла. Проте така форма захисту має обмежене застосування, оскільки при цьому легко порушити права інших осіб на житло. Тому в житловому праві самозахист повинен застосовуватися тільки у конкретних випадках.

До основних речово-правових засобів захисту права власності на житло належать:

1) витребування власником майна (житла) з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов);

2) вимога власника про усунення перешкод із боку осіб, що заважають здійснювати право власності (негаторний позов);

3) вимоги власника про звільнення майна з арешту.

Допоміжними **речово-правовими** засобами захисту, внаслідок якого виникає право власності на житло, можуть бути позов про визнання права власності на житло; позов про виключення житла з опису; позови про захист прав співвласника у разі виділу, поділу та продажу спільного майна.

**Зобов’язально-правовими** засобами захисту прав на житло можуть бути: захист права власності на житло в договірних відносинах (відшкодування збитків, заподіяних невиконанням чи неналежним виконанням договору; повернення речей, наданих у користування за договором); способи захисту права власності на житло в деліктних зобов’язаннях; повернення безпідставно отриманого чи збереженого майна.

Галянтич М.К. визначив, що спори можна класифікувати залежно від правових підстав виникнення.

***Спори, що випливають із Житлового кодексу:***

з договору найму житла, договору соціального найму житла, договору користування житлом соціального призначення;

з права власності громадян на жилий будинок (квартиру);

з захисту права приватної власності громадян;

з житлово-кооперативних відносин.

***Спори, що випливають із Цивільного кодекси, можуть бути щодо різного роду договорів, зокрема:***

купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, довічного утри­мання;

найму, оренди, сервітут житла;

будівництва житла, притримання;

застави (іпотеки) житла;

відшкодування позадоговірної шкоди;

спадкування житла;

порушення меж здійснення цивільних прав (порушення прав інших осіб, порушення моральних засад суспільства, зловживання правом, завдання шкоди культурній спадщині).

***Спори, що випливають із Сімейного кодексу України, зокрема:***

виселення із жилого приміщення у зв'язку з реєстрацією недійсного шлюбу або визнання права на житло;

порядок користування житлом подружжям, якому воно належить на праві спільної сумісної власності відповідно до умов шлюбного договору;

розпорядження часткою, що є об'єктом спільної сумісної власності подружжя;

поділ жилого будинку (квартири) подружжя;

припинення права на утримання за домовленістю подружжя взамін набуття права власності на житло;

влаштування дитини, батьки якої позбавлені батьківських прав;

припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на житло;

збереження права на житло особи, над якою встановлено опіку та піклування.

***Спори, що випливають із КУпАП:***

1) порушення посадовими особами порядку взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зняття з обліку та надання грома­дянам жилих приміщень, недодержання строків заселення жилих будинків і жилих приміщень (ст. 149);

2) порушення правил користування жилими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових площадок, ліфтів, під'їздів, прибудинкових територій, порушенні правил експлуатації жилих будинків, жилих приміщень та інженерного обладнання, безгосподарному їх утриманні, а також самовільному переобладнанні та переплануванні жилих будинків і жилих приміщень, використанні їх не за призначенням, псуванні жилих будинків, жилих приміщень, обладнанні їх та об'єктів благоустрою (ст. 150);

3) самоправне зайняття жилого приміщення у будинках державного чи громадського житлового фонду чи фонду житлово-будівельних кооперативів (ст. 151), а також:

- порушенні правил благоустрою територій міст та інших населених пунктів, а також недодержанні правил щодо забезпечення чистоти й порядку в містах та інших населених пунктах

(ст. 152);

- знищенні або пошкодженні зелених насаджень, окремих дерев, чагарників, газонів та інших об'єктів озеленення в населених пунктах, невжитті заходів для їх охорони, а також самовільному перенесенні до інших місць під час забудови окремих ділянок, зайнятих об'єктами озеленення (ст. 153);

- утриманні собак і котів у місцях, де це заборонено відповідними правилами, чи понад установлену кількість, чи незареєстрованих собак, або приведення в громадські місця, або вигул собак без повідків і намордників (крім собак, у реєстраційних свідоцтвах на яких зроблено спеціальну відмітку) чи в невідведених для цього місцях (ст. 154);

- самовільне будівництво будинків або споруд, а так само самовільній зміні архітектурного вигляду будинків або споруд під час експлуатації та зведення громадянами літніх садових будиночків без належно погодженого проекту або з відхиленнями від норм, чинних на початок будівництва (ст. 97); порушенні вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо захисту населення від шкідливого впливу шуму чи правил додержання тиші в населених пунктах і громадських місцях (ст.182).

Відповідно до ст., 24 Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» власник зобов'язується вживати заходів щодо недопущення перевищення рівнів шуму, встановлених санітарними нормами; забороняється вчинення певних дій – проведення у робочі дні з 21 до 8 години, а у святкові та неробочі дні – цілодобово ремонтних робіт, що супроводжуються шумом.

***Спори, що виникають із Кримінального кодексу України***: заволодіння чужим майном шляхом шахрайства, порушення права на недоторканість житла.

***Спори, що випливають із Житлового кодексу.***

* пов'язані з договором найму жилого приміщення, зокрема: про надання наймачеві звільненого жилого приміщення у комунальній квартирі; про відмову у видачі охоронного свідоцтва; про примусовий обмін жилого приміщення, яке він займає; відмову підприємства, установи і організації у згоді на обмін або виконкому у видачі обмінного ордера; про переселення на час капітального ремонту жилого будинку; про відмову в наданні жилого приміщення, що збереглося після капітального ремонту; про визнання і втрату права на жиле приміщення; про видачу ордера на жиле приміщення, що надається згідно зі статтями 52, 53 ЖК України у будинку відомчого житлового фонду за спільним рішенням адміністрації і профспілкового комітету або в будинку громадського житлового фонду за спільним рішенням органу громадської організації і профспілкового комітету з наступним повідомленням виконавчого органу місцевої ради про надання жилого при­міщення для заселення у випадку відмови виконавчого органу ради у видачі ордера; про надання жилого приміщення на вимоги громадян, які мають право на позачергове надання жилих приміщень, у тому числі у випадках порушення встановленого законодавством строку надання житла тощо.

***Органи, що розглядають житлові спори.***

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

Серед органів, уповноважених розглядати житлові спори в адміністративному порядку, треба назвати, перш за все, місцеві державні адміністрації та виконкоми місцевих рад. Цим органам підвідомчі такі спори: з питань обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень; про відмову наймача або членів його сім'ї у згоді на все­лення до жилого приміщення інших осіб або у здаванні його у піднайом; вимоги наймача до наймача іншого жилого приміщення в тій самій квартирі про примусовий обмін жилого приміщення на підставі ст. 80 ЖК України або визнання його таким, що втратив право користування приміщенням на підставі статей 71 і 107 ЖК; про переселення в межах одного і того самого гуртожитку й інші спори, для вирішення яких можливий адміністративний порядок прийняття рішень.

Незгода з прийнятим будь-яким адміністративним рішенням може бути висловлена у формі: заяви; протесту; скарги; клопотання тощо (ст. 3 Закону України «Про звернення громадян»).

Спори щодо порядку адміністративного провадження можуть розглядатися вищестоящими адміністративними органами в порядку підлеглості, тобто рішення виконавчого органу місцевої ради, місцевої державної адміністрації з питань квартирного обліку і надання жилих приміщень можуть бути, в першу чергу, оскаржені до виконавчого органу вищої за підпорядкова­ністю ради.

Скарги на рішення виконкомів місцевих рад, місцевих державних адміністрацій, їх посадових осіб із цих питань можуть бути предметом розгляду адміністративного суду в порядку, визначеному Кодексом адміністративного судочинства України. Оскарження неправомірних дій органів державного управління і службових осіб, що ущемляють права громадян, є справами адміністративної юрисдикції.

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

***Спори, що випливають із Цивільного кодексу України.***

*Спори, пов'язані із самовільним будівництвом будинків.* Стаття 376 Цивільного кодексу України передбачає відповідальність за самочинне будівництво. Жилий будинок вважається самочинним будівництвом, якщо він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво, не набуває права власності на нього.

При цьому рішенням суду може бути: визнане право власності за особою, яка здійснила самочинне будівництво за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Або будинок має бути знесений особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок. На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійс­нила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від ЇЇ проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

***Спори, що випливають з права власності громадян на жилий будинок.***

1. Спори, пов'язані з правом власності на жилий будинок, стосуються визнання права власності на будинок або його частину (частку), витребування цього майна зчужого незаконного володіння, усунення будь-яких порушень зазначеного права, хоча б ці порушення іне були поєднані з позбавленням володіння івідшкодування заподіяних цим збитків.

***Віндикаційний позов –*** позов неволодіючого власника провитребування майна із чужого незаконного володіння. Вимоги позивача спрямовані на визнання за ним права власності й витребування майна із незаконного володіння. Якщо позов неволодіючого власника спрямований на витребування житла із незаконного володіння відповідача, то цей позов є віндикаційним.

***Негаторний позов –*** позов, заяким власник вимагає усунути порушення, які перешкоджають у користуванні річчю, але не позбавляють його володіння. Для негаторного позову характерно, що позивач у момент пред'явлення позову володіє річчю і відповідач своєю протиправною поведінкою заважає нормально здійснювати право власності. Подати негаторний позов може тільки власник, що володіє майном. Якщо власник квартири вимагає визнання права власності на житло, а не на витребування майна із чужого незаконного володіння, позов слід кваліфікувати як негаторний.

Самозахист цивільних прав здійснюється самою особою, або вони можуть бути встановлені договором чи актами цивільного законодавства (ст. 19 ЦК України).

Способи захисту можна поділити на:

* способи превентивного характеру, основним призначенням яких є запобігання цивільним правопорушенням у майбутньому. Зокрема, це може мати місце при вирішенні житлових спорів, коли перед судом постає питання про визнання за особою права на житлову площу;
* способи, які безпосередньо спрямовані на захист майнової сфери особи, але не здійснюють матеріального впливу на правопорушника. До них належить: витребування майна із чужого незаконного володіння; усунення перешкод у здійсненні права; повернення осіб у попередній стан, якщо правочин визнається недійсним; повернення безпідставно набутого іншою особою майна;
* способи, безпосередньо спрямовані на захист майнової сфери: відшкодування збитків, які виникли внаслідок невиконання чи неналежного виконання зобов'язання; відшкодування шкоди.

Залежно від змісту слід розрізняти такі позовні вимоги:

* якщо позивач просить не тільки визнати за ним право власності, а й виселити незаконних володільців – позов є віндикаційним;
* якщо позивач просить визнати право власності, але не вимагає виселення – позов є негаторним.

1. Спори про виділ частки *з* будинку (поділ будинку), що є спільною власністю (частковою чи сумісною).
2. Спори про надбудову, прибудову або перебудову будинку і підсобних будівель, якщо є дозвіл виконкому місцевої ради, але проти цього заперечують інші учасники спільної часткової власності.
3. Спори про визначення порядку користування жилим будинком.
4. Спори про зміну розміру часток будинку, що перебувають у спільній частковій власності.
5. Спори про право привілеєвої купівлі частки у спільній частковій власності на будинок.
6. Спори про визнання недійсними договорів купівлі-продажу, міни, дарування будинку тощо.
7. Спори про компенсацію, пов'язану зі зниженням цінності будинку, спричинену діяльністю підприємств, організацій (пункти 2, 3 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 4 жовтня 1991р. №7.
8. Спори щодо захисту права приватної власності громадян на жилий будинок, квартиру.У позовах про витребування власником свого майна слід враховувати, що згідно зі ст. 50 Закону «Про власність» і ЦК України власник у будь-якому випадку має право вимагати повернення (віндикації) свого майна з чужого незаконного володіння, а також належного йому майна, безоплатно набутого володільцем від особи, яка не мала права його відчужувати. Слід мати на увазі, що захист права приватної власності громадян здійснюється шляхом судового розгляду справ.
9. Спори про переведення прав і обов'язків покупцяза договором купівлі-продажу, укладеним учасником спільної часткової власності щодо своєї частки з порушенням права іншого учасника даної спільної власності, на привілеєву купівлю цієї частки або про переведення на наймача прав і обов'язків набувача за цією угодою. При розгляді позову про переведення на підставі ст. 362 ЦК України прав і обов'язків покупця за договором купівлі-продажу, укладеним з порушенням права привілеєвої купівлі частки у спільній частковій власності, слід виходити з дійсної вартості частки на час розгляду справи і з'ясовувати, чи спроможний позивач її сплатити. Доказом може бути внесення позивачем на депозитний рахунок суду суми дійсної вартості частки.
10. Спори про передачу в приватну власність майна, яке за законом підлягає відчуженню громадянинові (зокрема, відповідно до ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» підлягають передачі сім'ям наймачів квартири (будинки) та належні до них господарські споруди і приміщення; згідно з п. 12 ст. 20, п. 1 ст. 21, п. 10 ст. 22 Закону України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» відповідним категоріям цих громадян передаються у власність жилі приміщення тощо).
11. Спори про відшкодування шкоди, заподіяної майну, або збитків, завданих порушенням права власника (включаючи й неодержані доходи). При вирішенні питання про грошові стягнення у справах про захист права приватної власності на майно необхідно виходити з того, що вартість спірного майна визначається за погодженням сторін, а в разі відсутності – за дійсною вартістю майна на час розгляду спору. Під дійсною вартістю розуміється грошова сума, за яку майно може бути продане в даному населеному пункті чи місцевості. Для її визначення у разі необхідності призначається експертиза; якщо в будинку житлово-будівельного кооперативу кошти внесено повністю і, за твердженням сторін, вартість квартири перевищує кошторисну, дійсна її вартість може бути визначена за погодженням сторін, а в разі недосягнення згоди – з урахуванням чинних ринкових цін на квартири в даній місцевості. Коли пай сплачено не повністю, фактичне підвищення кошторисної вартості квартири в будинку ЖБК у зв'язку з інфляцією має враховуватися як при вирішенні питання про повернення особі, що вибула з кооперативу, пайового внеску, внесеного до виникнення інфляції або до підвищення її рівня, так і при визначенні його розміру для внесення новоприйнятою особою.
12. Спори про виключення майна з опису*.* Арешт і продаж майна боржника на стадії виконання судових рішень є способом примусового виконання, якщо рішення суду не виконується у добровільному порядку. Закон «Про виконавче провадження» прямо передбачає, коли може бути звернене стягнення. Порушення вимог закону *є* підставою для звільнення від арешту. Йдеться не про належність будівлі, а про неправомірний її арешт. Закон охороняє і права третіх осіб, яких може торкнутися накладання арешту на майно боржника. Тому для охорони своїх прав та інтересів третя особа може звернутися до суду із позовом про звільнення майна з-під арешту.
13. Судами розглядаються й інші позови, пов'язані із захистом права приватної власності на житло*.* Відповідні положення щодо захисту права приватної власності поширюються також і на особу, яка хоча не є власником, але володіє майном з підстав, передбачених законом чи договором (постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» від 22 грудня 1992 р. № 20.).
14. Судами також вирішуються спори, пов'язані із знесенням будівель у зв'язку із вилученням земельної ділянки[[58]](#footnote-58).

Зазначений перелік житлових спорів не є виключним.

**ЗМІСТ практичних занять**

**Розділ 1. Здійснення житлових прав у сфері забезпечення, користування приватним та комунальним житловим фондом, а також соціальним Житловим фондом**

**практичне заняття №1**

**Тема: Житлове право як комплексна галузь законодавства**

**Мета практичного заняття:**

засвоєння, закріплення, поглиблення знань про:

* житлові правовідносини та особливості їх правового регулювання;
* джерела житлового права;
* житлові права і обов’язки;

**План:**

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

Завдання – оволодіння комплексом знань щодо особливостей предмету та методу правового регулювання житлових правовідносин. Правильне розуміння Житлового права як дисципліни, науки і системи нормативно-правових актів, що регулюють житлові правовідносини. Розуміння Житлового права як комплексу цивільних та адміністративних правовідносини, яким властиві методи та принципи цих галузей права. Чітке розуміння ієрархії джерел Житлового права, що включають в себе загальні та спеціальні норми. Комплексне розуміння житлових прав та обов’язків, що базуються на нормах Конституції України, нового Цивільного кодексу України на засадах свободи приватного життя.

📚**Основні терміни та поняття**

Житло, житлове право, суб’єктивні права та обов’язки, житлові правовідносини, правове регулювання житлових правовідносин, джерела житлового права, предмет житлового права, метод житлового права, право на житло.

**☝*Методичні вказівки***

За критерієм предмету та методу правового регулювання Житлове право є комплексною галуззю законодавства, оскільки попри єдність об’єкту правовідносин, – житла, – в ньому поєднані правові норми і правові інститути конституційного, цивільного, адміністративного та навіть кримінального права. Є відмінності і в методах правового регулювання відповідних правовідносин. Так, цивільним правовідносинам (майновим та особистим немайновим відносинам, заснованим на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників) властивий диспозитивний метод правового регулювання цих відносин, в той час як адміністративним, – імперативний, або ж влади і підпорядкування.

Житлове право розуміють у об’єктивному та суб’єктивному значеннях. В об’єктивному житлове право – це система правових норм, що регулюють житлові правовідносини. В суб’єктивному – це визначена законом міра дозволеної поведінки уповноваженої особи. Житловим суб’єктивним правам певної особи кореспондуються суб’єктивні обов’язки іншої. Разом з правами кожна особа одночасно набуває певних обов’язків, зміст яких в процесі розвитку житлових правовідносин може змінюватись.

Предмет житлового права – коло конкретних суспільних правовідносин, які виникають при: забезпеченні житлом, користуванні державним, комунальним та приватним житловим фондом; обміні приміщень; приватизації; користуванні службовими житловими приміщеннями та гуртожитками; виникненні та припиненні права власності на житло; переведенні житлового фонду в не житловий; утриманні житлового фонду; користуванні прибудинковою територією; виселенні громадян; забезпечення та користування житлом спеціального призначення; діяльності ОСББ, захисті житлових прав і свобод.

Головним критерієм залишається те, що ці відносини виникають з приводу житла, що дозволяє об’єднати їх правове регулювання в єдину комплексну галузь законодавства.

Питання «методи» варто розкривати через призму методів, притаманних галузі права, «відповідальної» за регулювання житлових відносин. Публічно-правовому регулюванню притаманний імперативний метод правового регулювання; приватноправовому – диспозитивний (критерієм виступає свобода волі учасників та перебування у відносинах субординації чи координації , - підпорядкування чи узгодження воль суб’єктів).

Джерела житлового права: нормативно-правові акти, якими врегульовано житлові правовідносини.

Ієрархія джерел Житлового права: міжнародні акти, Конституція України, ЖК УРСР, ЦК України, Закони України, Укази Президента України, Постанови Кабінету Міністрів України, акти міністерств, акти органів місцевого самоврядування.

Житлові права та обов’язки закріплено, в першу чергу, в Конституції України, ЖК України, Законах України. Вони корелюються відносно специфіки відносин, в які вступають учасники, точніше об’єкта, з приводу якого учасники вступають у відносини, - житла. Правовий режим житла певною мірою визначає правове становище їх учасників в конкретних правовідносинах на основі правового статусу, визначеного в актах законодавства (Конституції України, ЦК України, ЖК України та інших законів та підзаконних актів).

**Задачі з теми**

**Задача №1**

Подружжям Усс була одержана 2 кімнатна квартира в будинку державного житлового фонду в 1997 році. В 1998 році сторонами квартира була приватизована. В 2009 році шлюб між подружжям було розірвано. З вказаного періоду часу колишній чоловік створив іншу сім'ю і постійно проживає із співмешканкою, із спірної квартири забрав всі свої речі. Позивальниця Усс в 2024 році подала позов до суду про визнання Усс таким, що втратив право користування на спірну квартиру в порядку ст. 107 ЖК України, оскільки відповідач виїхав на інше постійне місце проживання. Чи підлягає позов задоволенню?

**Задача №2**

Сторони (склад сім'ї: чоловік, жінка і 3 неповнолітніх дитини) займали 3 кімнатну кооперативну квартиру. Розмір кімнат -16, 18 і 22 кв. м, загальна площа квартири 68 кв. м, всі кімнати ізольовані. У зв'язку з розірванням шлюбу в 2024 році чоловік просить розділити квартиру і виділити йому в користування кімнату розміром 22 кв. м. Чи підлягають задоволенню його вимоги.

Яким буде судове рішення у випадку, якщо станом на 2024 рік пайові внески були сплачені?

**Задача №3**

Костенко 22 грудня 2023 року подала в райвиконком документи про приватизацію своєї однокімнатної квартири. 3 березня 2024 г гр. Костенко померла, не встигнувши оформити право власності на квартиру. Спадкоємцями заявлена вимога про визнання права власності на вказану квартиру. Чи правомочні заявлені вимоги.

Надайте правову консультацію спадкоємцям щодо можливості набуття ними прав власності на цю квартиру.

**Задача №4**

Позивач Лисенко заявив вимогу про визнання дружини такою, що втратила право користування квартирою державного житлового фонду, оскільки остання з 2015 року не проживає в наданій сторонам квартирі без поважної причини. Відповідачка проти позову заперечує, оскільки шлюб з чоловіком вона не розірвала, а в квартирі не проживає зважаючи на неналежну поведінку чоловіка – який п'янствує, б'є її і влаштовує скандали, у зв'язку з чим вона вимушена проживати тимчасово у сестри. Чи підлягають задоволенню заявлені вимоги?

Яким має бути рішення суду у випадку, якщо правовий режим даної квартири був би кооперативний?

**Задача №5**

Сторони займають 3 кімнатну державну квартиру, склад сім'ї: чоловік, жінка і 3 неповнолітніх дитини. Розмір кімнат -28, 18 і 22 кв. м, загальна площа квартири 88 кв. м, всі кімнати ізольовані. У зв'язку з розірванням шлюбу чоловік просить розділити квартиру і виділити йому в користування кімнату розміром 28 кв. м. Чи підлягають задоволенню його вимоги?

Яким буде судове рішення у випадку, якщо режим власності квартири був би «приватна власність», форма: «спільна сумісна власність» чоловіка та дружини? Чи вплине на судове рішення факт наявності дітей? Варіанти: одна дитина, дві дитини; діти залишаються з матір’ю, діти залишаються з батьком?

**Задача №6**

Райвиконком пред'явив вимогу про визнання ордера недійсним, оскільки гр. Осіпчуком до складу сім'ї при отриманні житла була включена його мати. На момент розподілу житла мати мала в приватній власності житловий будинок, жила ж площа була надана з урахуванням матері Осіпчука. Осіпчук проти позову заперечує, оскільки житлова площа була надана в межах норми без урахування його матері, крім того мати постійно проживає з ним тривалий термін більше 5 років як член сім'ї. Як вирішити спір.

**Задача №7**

Подружжю була надана однокімнатна кооперативна квартира, житловою площею 22 кв. м, розмір пайового внеску складав 30000 гривень. Член кооперативу був чоловік. До розірвання шлюбу подружжям виплатило пай у розмірі 10000 гривень, після чого чоловік проводив виплату паю самостійно. Дружина виїхала жити до матері. Дружина заявила позов про розділ вказаної квартири. Чоловік висловив намір повернути їй лише частину пайового внеску в розмірі 5000 грн.

Як вирішити спір?

**Задача № 8**

Бурки мають на праві приватної власності приватизовану 2 кімнатну квартиру. В 2004 році шлюб між сторонами був розірваний. Чоловік після розірвання шлюбу пішов жити до матері, забрав всі свої речі. Бурка пред'явила до суду позов про визнання чоловіка таким, що втратив право користування спірною квартирою, оскільки він не проводить оплату за квартиру і не проживає в ній з 2004 року без поважної причини. Зазначені факти відповідачем не оспорюються, але заперечуються вимоги про визнання втрати права користування житловим приміщенням.

Вирішіть справу.

Яким має бути судове рішення у випадку вимог дружини про визнання за нею права власності на спірну квартиру у зв’язку зі збігом строку набувальної давності.

❓***Контрольні питання:***

* 1. Дайте визначення Житлового права.
  2. Предмет Житлового права.
  3. Метод Житлового права.
  4. Поняття житлового правовідношення.
  5. Поняття та ознаки «житла».
  6. Житлові права та обов’язки.
  7. Дайте визначення «права на житло» та визначте його зміст.

**✍Тестові завдання**

1. Житлове право є:а) галузь права;б) галузь законодавства;в) галузь права і галузь законодавства.

2. Предметом Житлового права є:а) житло;б) житлові правовідносини;в) відносини з надання квартир та будинків у користування, користування квартирами; приватизація, конфіскація.

3. Метод правового регулювання Житлового права:а) імперативний;б) диспозитивний;в) диспозитивний та імперативний.

4. Функції Житлового права:а) регулятивна;б) охоронна;в) виховна;г) попереджувальна;д) всі вище зазначені.

5. Принципи Житлового права: а) недоторканості житла;б) законності;в) гарантованості судового захисту; г) доступності судового захисту;д) презумпції не винуватості.

6. Джерела Житлового права:а) Конституція України;б) Житловий Кодекс України;в) звичай;

г) Постанова Пленуму Верховного Суду України.

7. Житлові права громадян:

а) недоторканість житла;

б) на соціальне житло;

в) приватизацію;

г) право власності;

д) все вищезазначене.

8. Житлові обов’язки громадян:

а) користуватися житлом;

б) оплачувати комунальні послуги;

в) бережливо ставитися до житла;

г) забезпечувати право вільного користування житлом для державних потреб;

д) приватизації.

9. Суб’єкти житлових правовідносин:

а) громадяни України;

б) будь-яка фізична особа;

в) державні органи;

г) об’єднання громадян;

д) все вищезазначене.

10. До відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать:

а) управління об’єктами житлово-комунального господарства;

б) облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

в) допомога громадянам в будівництві житла;

г) надання громадянам пільгових кредитів для будівництва житла;

д) реєстрація ЖБК;

є) надання громадянам, які потребують соціального захисту безоплатного житла у власність;

ж) видача ордерів;

з) розв’язання житлових спорів.

**Рекомендована література:**

Основна [1-5] ; додаткова [5-15, 18, 19].

**ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 2**

**Тема: Житловий фонд. Житлові приміщення. житлово-комунальне господарство**

**Мета практичного заняття:**

засвоєння, закріплення, поглиблення знань про:

* житло та житлові приміщення;
* види житлового фонду;
* житлово-комунальне господарство;

**План:**

1. «Житло»: поняття, ознаки, правове регулювання, вимоги.
2. Поняття та види житлового фонду.
3. Державний, комунальний житловий фонд.
4. Приватний житловий фонд.
5. Житловий фонд соціального призначення.

Завдання: засвоїти теоретичні положення та зміст нормативно-правових актів, якими врегульовано правовий режим «житла» та «житлових приміщень».

📚**Основні терміни та поняття**

Житло, житлове приміщення, інше приміщення, приміщення, придатне для проживання, державний житловий фонд, комунальний житловий фонд, приватний житловий фонд, житловий фонд соціального призначення.

**☝*Методичні вказівки***

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

Відповідно до форм власності житловий фонд поділяється на:

- державний, комунальний житловий фонд;

- приватний житловий фонд;

- житловий фонд соціального призначення відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 р.

Питання поняття та види житлових фондів варто розкривати на основі розуміння під житловим фондом сукупності всіх житлових приміщень в Україні.

Правовий режим житлових приміщень врегульовано ЖК України, ЦК України та Законом України «Про житловий фонд соціального призначення», іншими актами житлового законодавства.

Слід мати чітке усвідомлення того, що «житло» є житловим приміщенням, придатним для постійного проживання людини, відповідає ДБН «Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15:2019»[[59]](#footnote-59) та ДСН.

Житлове приміщення має бути зареєстрованим в державному реєстрі як житлове приміщення.

До житлового фонду не входять вбудовані нежитлові приміщення в житлових будинках, призначені для торгівлі, громадського харчу­вання, побутового та інших видів обслуговування населення.

Під житловими будинками розуміють будівлі, які призначені для проживання людей, мають одну чи кілька квартир, а також необ­хідні підсобні приміщення і які характеризуються відповідністю будівель архітектурно-будівельним, санітарно-гігі­єнічним, протипожежним та іншим нормам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання в них громадян.

Квартири – це частини житлових будинків, що призначені для проживання однієї або кількох сімей з упорядженими житловими кім­натами, підсобними приміщеннями, окремим виходом на сходову клітку, галерею, в коридор, на вулицю.

Житлова кімната (кімнати) у квартирі, придатна для постійного проживання сім'ї, разом з підсобними приміщеннями квартири також складають житловий фонд.

Визнання житлових будинків непридатними для проживання. Згідно ст. 7 ЖК квартири і будинки державного і громадського житлового фонду, непридатні до проживання, можуть бути переобладнані для використання в інших цілях або знесені за рішенням виконавчого органу відповідної ради або місце­вої державної адміністрації. Обстеження стану цих будинків повинно проводитися не рідше одного разу на п'ять років.

Порядок обстеження стану житлових будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання житлових будинків і приміщень непридатними для проживання визначений постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 року № 189.

Для обстеження стану будинків призначається комісія у складі: заступника голови місцевої державної адміністрації або іншого виконавчого органу, начальника управління житлового господарства, представників управління у справах будівництва і архітектури, органів санітарно-епідеміологічної служби, державного пожежного нагляду, депутата місцевої ради, інженера житлово-експлуатаційної організації та представника громадського будинкового комітету. Комісія має право залучати в установленому порядку фахівців проектних, науково-дослідних інститутів тощо. Вона складає акт обстеження будинку, перевіряє обґрунтованість висновків про неможливість або недоцільність капітального ремонту. Громадяни, які мешкали у житлових будинках або житлових примі­щеннях, що переведені у нежитлові, забезпечуються житловою площею відповідно до чинного законодавства України. Рішення про переведення житлового будинку у нежитловий може бути прийняте тільки у виняткових випадках.

Питання видів житлового фонду варто розкривати за різними критеріями: формою власності та цільовим призначенням. За формою власності слід поділяти: житлові приміщення державного, комунального та приватного житлового фонду. За цільовим призначенням: загальний житловий фонд, службове житло та гуртожитки, житловий фонд соціального призначення.

Питання державного та комунального житлового фонду варто розкривати через призму Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» 1998 р. притому, статус об’єкта має визначатися на основі підпорядкування житлового фонду Фонду державного майна України чи перебування його у власності територіальної громади. Через визначення правового режиму відповідного житлового фонду пропонується переосмислити правові основи застосування положень Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Питання приватного житлового фонду варто вивчати та розкривати на основі положень ЦК України та ЖК України. Притому, слід звернути увагу на відмінності у врегулюванні користування чужим житлом (сервітутів осіб, які є членами сім’ї власника під час перебування в шлюбі та після розлучення). Питання включає: підстави набуття права приватної власності, порядок користування ним, припинення права власності).

Питання житлового фонду соціального призначення варто розкривати на основі положень Закону України «Про житловий фонд соціального призначення». Загальні питання: підстави постановки на облік потребуючих соціального житла, надання соціального житла, користування ним та припинення користування (припинення договору найму житла фонду соціального призначення). Варто усвідомити джерела формування фонду житла соціального призначення. Слід з’ясувати особливості надання соціального житла в країнах ЄС та визначити відмінності в правовому режимі соціального житлового фонду в Україні та країнах ЄС.

**Задачі з теми**

**Задача № 1**

Кудлай і його сім'ї, що складається з 3 чоловік – його, дружини і сина 2х років була надана службова квартира в 2015 році. Шлюб між подружжям був розірваний в 2018 році. Дитина після розлучення залишилася на вихованні матері. В 2019 році Кудлай був звільнений з підприємства за власним бажанням Підприємством заявлений позов про виселення Васильєвих із займаного житлового приміщення без надання іншого.

Яким має бути судове рішення?

**Задача № 2**

Безпалько в 1.01.1994 р. була одержана 2 кімнатна кооперативна квартира, розмір пайового внеску за яку склав 6000 гр. Первинний пайовий внесок був внесений Безпалько у розмірі 1500 гривень, з подальшою виплатою пайового внеску щомісячно у розмірі 100 гривень. 1.01.1996 р. Безпалько уклав шлюб з відповідачкою і спільно вони виплатили повністю пайовий внесок в період подружнього життя. Безпалько після розлучення 2023 р. замінив замки в квартирі і вигнав дружину, пояснивши, що квартира належить йому. Безпалько подала позов про вселення і розділ квартири, оскільки вважає, що квартира є сумісною власністю подружжя.

Вирішіть справу.

**Задача № 3**

Подружжя Остапенко займає 3 кімнатну квартиру, яка була надана чоловіку як службова. Відповідач Остапенко став вживати спиртні напої, бити дружину. Вжиті заходи, а саме попередження органами поліції позитивних результатів не дали. Дружина заявила вимогу про примусовий обмін квартири. Відповідач з позовом згоден, підприємство, що надало житло заперечує.

Вирішіть справу.

**Задача № 4**

Сім'я Васькових звернулася до органів приватизації житла із заявою про приватизацію квартири. Райвиконком відмовив заявникам в приватизації житла, оскільки міськвиконкомом було ухвалено рішення про те, що житлові будинки побудовані до 1939 року не підлягають приватизації зважаючи на старість. Чи правомірна відмова в приватизації?

Чи зміниться зміст судового рішення, якби змістом рішення Міськради було б визнання споруди пам’яткою архітектури?

**Задача № 5**

Позивач Ковальчук заявив вимогу про розділ кооперативної квартири, яка складається з 2 роздільних кімнат площею 20 і 28 кв. м. Склад сім'ї 4 чоловіка, включаючи 2 неповнолітніх дітей. Пай повністю за квартиру не виплачений. Ковальчук просить розділити квартиру і виділити йому кімнату більшою площею. Відповідачка заперечує проти позову, оскільки розділ квартири ущемить права їх неповнолітніх дітей. Чи підлягають задоволенню заявлені вимоги? Яким було б судове рішення щодо житлового приміщення державного житлового фонду; приватного житлового фонду?

**Задача № 6**

Стадник звернувся до суду з позовом про визнання ордера недійсним, оскільки була надана спірна квартира сім'ї Попових, що стоять в черзі на отримання житла після нього. Райвиконком проти позову заперечує, вказуючи, що Стадник забезпечений житлом, а сім'я Попових свого житла взагалі не має, що і було враховано при видачі ордера.

Чи обґрунтовані заперечення виконкому?

**Задача № 7**

Сім’єю Дуплій була приватизована 2 кімнатна квартира і видано свідоцтво про право власності. З 2000 року Дуплій виїхав в інший населений пункт, де проживає в службовій квартирі. Дружина Дуплій заявила вимогу про визнання таким, що втратив право користування Дуплій спірної квартири, оскільки останній в ній не проживає, має постійне інше місце проживання. Чи підлягають задоволенню заявлені вимоги?

**Задача № 8**

Єрьомін, який зареєстрований в м. Запоріжжя, звернувся до Буковельської сільської ради як учасник Революції Гідності про надання йому земельної ділянки для будівництва приватного будинку в розмірі, 0.1 га. Йому було відмовлено. Аргументом стало відсутність вільних земельних ділянок з режимом земель «для будівництва будинку та ведення присадибного господарства».

Він звернувся до суду з вимогою про визнання рішення Буковельської сільської ради незаконним і таким, що порушує його права, аргументуючи, що відповідно до законодавства така земельна ділянка має бути виділена за зверненням, до того ж, в населеному пункті є вільні землі без визначеного режиму. До того ж, за його інформацією, минулого місяця з числа таких земель була виділена земельна ділянка Голові МСЕК Хмельницької області.

Яким має бути судове рішення?

❓***Контрольні питання:***

* 1. Поняття та ознаки «житла».
  2. Дайте визначення житла та житлового приміщення.
  3. Критерії «житлового приміщення» за ДБН В.2.2-15:2019.
  4. Правовий режим державного та комунального житла.
  5. Правовий режим приватного житла.
  6. Правовий режим житлового фонду соціального призначення.
  7. Загальна характеристика ЖКГ.

**✍Тестові завдання**

11. Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку є:

а) громадською організацією;

б) комерційною організацією;

в) неприбутковою організацією.

12. Житловий фонд:

а) державний, комунальний;

б) колективний;

в) соціальний;

г) приватний.

13. Передача державного житлового фонду в комунальну власність здійснюється на підставі:

а) Закону України;

б) Указу Президента;

в) Постанови Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України.

14. Квартира це:

а) частина житлового багатоповерхового будинку;

б) частини житлових будинків, що призначені для проживання однієї чи кількох сімей з упорядженими житловими кімнатами, підсобними приміщеннями, окремим виходом на сходову клітку, галерею, коридор;

в) частини житлових будинків, що призначені для проживання однієї чи кількох сімей з упорядженими житловими кімнатами, підсобними приміщеннями, окремим виходом на вулицю.

15. Визнання будинків непридатними для проживання здійснюється:

а) Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики;

б) місцевою Радою народних депутатів;

в) виконавчим органом відповідної Ради,

16. Обстеження стану будинків проводиться комісією у складі:

а) заступник голови виконавчого органу, начальник управління житлового господарства, представники управління у справах будівництва і архітектури, органів санітарно-епідеміологічної служби, державного пожежного нагляду, депутата місцевої ради, інженера житлово-експлуатаційної організації, представника громадського будинкового комітету;

б) заступник голови виконавчого органу, начальник управління житлового господарства, представники управління у справах будівництва і архітектури, органів санітарно-епідеміологічної служби, державного пожежного нагляду, депутата місцевої ради, прокурор, інженер житлово-експлуатаційної організації, представник громадського будинкового комітету;

в) заступник голови виконавчого органу, начальник управління житлового господарства, представники управління у справах будівництва і архітектури, органів санітарно-епідеміологічної служби, державного пожежного нагляду, депутата місцевої ради, інженера житлово-експлуатаційної організації, представник громадського будинкового комітету, жильці будинку.

17. Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов здійснюється на підставі:

а) Постанови Кабінету Міністрів України;

б) Постанови Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики;

в) Постанови Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради профспілок.

18. На квартирний облік беруться громадяни:

а) які хоча б 3 роки проживають за договором найму;

б) які проживають тимчасово в гуртожитку;

в) які проживають по 2 і більше сімей в одній кімнаті незалежно від родинних стосунків, або особи різної статі старші 5 років;

г) які проживають у приміщеннях, що не відповідають санітарним та гігієнічним нормам.

19. Заява про взяття на квартирний облік подається:

а) до Ради народних депутатів;

б) до виконавчого комітету Ради народних депутатів;

в) до відділу кадрів за місцем роботи.

20. На квартирний облік беруться:

а) фізичні особи;

б) громадяни України;

в) будь-яка фізична особа, що проживає більше 10 років на території України і потребує поліпшення житлових умов.

**Рекомендована література:**

Основна [1-5] ; додаткова [5-15].

**ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 3**

**Тема: Забезпечення громадян житлом**

**Мета практичного заняття:**

засвоєння, закріплення, поглиблення знань про:

* Забезпечення громадян житлом в будинках державного житлового фонду;
* житлового фонду соціального призначення;

**План:**

* 1. Загальна характеристика забезпечення громадян житлом.
  2. Постановка громадян на квартирний облік.
  3. Забезпечення громадян житлом в будинках державного житлового фонду.
  4. «Ордер». Заселення.
  5. Підстави та порядок виселення з житлових приміщень державного житлового фонду.

Завдання: засвоїти теоретичні положення та зміст нормативно-правових актів, якими врегульовано підстави та порядок забезпечення громадян житлом в будинках державного та комунального житлового фонду.

📚**Основні терміни та поняття**

Житло, житлове приміщення, інше приміщення, приміщення, придатне для проживання, державний житловий фонд, комунальний житловий фонд, приватний житловий фонд, житловий фонд соціального призначення, ордер, вселення, втрата права користування, договір найму, наймач, тимчасові мешканці.

**☝*Методичні вказівки***

Згідно ст. 31 ЖК України Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання у користування жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду в порядку, передбаченому цим Кодексом та іншими актами законодавства України. Жилі приміщення надаються зазначеним громадянам, які постійно проживають у даному населеному пункті (якщо інше не встановлено законодавством України), як правило, у вигляді окремої квартири на сім’ю.

Громадяни самостійно здійснюють право на одержання жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду з настанням повноліття, тобто після досягнення вісімнадцятирічного віку, а такі, що одружилися або влаштувалися на роботу у передбачених законом випадках до досягнення вісімнадцятирічного віку, – відповідно з часу одруження або влаштування на роботу. Інші неповнолітні (віком від п'ятнадцяти до вісімнадцяти років) здійснюють право на одержання жилого приміщення за згодою батьків або піклувальників (ст. 32 ЖК України).

Потребуючими поліпшення житлових умов визнаються громадяни (ст. 34 ЖК України):

1) забезпечені жилою площею нижче за рівень, що визначається в порядку, встановлюваному цим Кодексом та іншими актами законодавства України;

2) які проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам;

3) які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв’язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім’ї. Перелік зазначених захворювань затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони здоров’я;

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

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

6) які проживають у гуртожитках.

Громадяни визнаються потребуючими поліпшення житлових умов і з інших підстав, передбачених цим Кодексом та іншими актами законодавства України.

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, беруться на облік для одержання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду та вносяться до єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, порядок ведення якого визначає Кабінет Міністрів України.

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, регулюється постановою Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок «Про затвердження правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов і надання їм житлових приміщень в Українській РСР»[[60]](#footnote-60) від 11.12.84 р.

Питання забезпечення громадян житлом в будинках державного житлового фонду слід розкривати через призму положень ЖК України та спеціалізованих актів національного законодавства, зокрема, правового статусу окремих категорій осіб: державних службовців, працівників правоохоронних органів, військовослужбовців, осіб, які постраждали внаслідок надзвичайних ситуацій, осіб, житло яких постраждало чи зруйноване внаслідок збройної агресії РФ проти України, внутрішньо переміщених осіб з тимчасово окупованих територій та ін.. Окремо слід розрізняти житло, яке може бути передане в постійне користування (може бути об’єктом приватизації) та житло, передане в тимчасове користування.

Питання заселення до житла державного житлового фонду слід розкривати через призму положень ЖК України, яким визначено порядок вселення до таких приміщень на основі адміністративно-розпорядчого документу – ордеру. Слід звернути також увагу на укладання типового договору користування житлом. Питання «ордер» варто розкривати через визначення підпитань: форма та зміст ордеру, порядок видачі та скасування, визнання недійсним.

Питання виселення з будинків державного житлового фонду варто розкривати на основі положень ЖК України. Слід розрізняти підстави, порядок припинення та розірвання договорів найму в будинках державного житлового фонду та за договорами найму житлових приміщень в будинках приватного житлового фонду та наслідків такого розірвання чи припинення.

**Задачі з теми**

**Задача № 1**

Гр. Пушкар 31 грудня 2023 року були подано в райвиконком документи про приватизацію своєї однокімнатної квартири. 3 січня 2024 р. гр. Пушкар померла, не встигнувши оформити право власності на квартиру. Спадкоємцями заявлена вимога про визнання права власності на вказану квартиру. Чи правомочні заявлені вимоги.

**Задача № 2**

Сторонам була надана 2 кімнатна державна квартира – мати і син Притика. Після реєстрації шлюбу в спірній квартирі стала проживати невістка, але в квартирі прописана не була. В подальшому після розлучення Притика став чинити перешкоди дружині в користуванні квартирою, а саме замінив замки. Надалі квартира була приватизована на матір і сина Притики. Дружина ставить питання про визнання приватизації недійсною, оскільки вона тривалий період часу проживала в квартирі і придбала право користування квартирою як член сім'ї. Вирішити спір.

**Задача № 3**

Громадянка Петрова звернулася до Голови ОСББ зі скаргою, що її сусідка Прозорова утримує у своїй квартирі близько десятка гусей, що викликають неприємний сморід.

Дайте правову оцінку ситуації.

Як можна охарактеризувати дії громадянки Прозорової?

Як вирішити ситуацію?

Визначте форми, способи та порядок захисту прав Петрової.

**Задача № 4**

Громадянин А. проживав у квартирі зі своєю матір’ю. Він вирішив вписати в цю квартиру свою молоду дружину і подав документи до органів місцевого самоврядування для внесення відомостей до Єдиного державного демографічного реєстру. Йому було відмовлено через відсутність згоди його матері.

Дайте правову оцінку ситуації.

Чи є правомірною відмова органу місцевого самоврядування?Чи залежить результат рішення від форми власності на житло (державне, комунальне, приватне)?

**Задача № 5**

В квартирі державного житлового фонду проживало 3 наймача. Один з них – громадянка К. померла. Вона проживала в неізольованій кімнаті. Після її смерті до житлово-експлуатаційної установи звернувся Л., який проживав в тій же квартирі з заявою в якій просив надати йому вказану кімнату з аналогічною заявою звернувся також громадянин Б., який проживав разом з батьками в сусідній однокімнатній квартирі площею 20,5 квадратних метрів.

Хто має право на отримання вільної кімнати? Відповідь обґрунтуйте.

**Задача № 6**

Громадянин М. пропрацював на ПАТ «Дніпроспецсталь» 15 років. Під час однієї із змін він отримав виробничу травму. Згідно з висновком МСЕК йому була надана 2-га група інвалідності. В зв’язку з неможливістю виконувати далі службові обов’язки. М. пішов на пенсію по інвалідності. Через 10 днів після цього керівництво ПАТ «Дніпроспецсталь» подало до суду позов, в якому вимагало виселити М. із займаної ним службової квартири.

Яким повинно бути рішення суду?

**Задача № 7**

Наймач житлового приміщення державного житлового фонду громадянин А. проживав сам. Після проходу строкової військової служби він повернувся до найманого ним житлового приміщення. Житлове приміщення не було збережене для нього і в нього в порядку черги був вселений інший наймач. Громадянин А. подав позов до суду про відновлення його прав на наймане житлове приміщення.

Дайте правову оцінку ситуації.

Чи задовольнить його позов суд?

Яким повинне бути рішення суду?

**Задача № 8**

Сім’я Майборода у складі чотирьох осіб – чоловіка, дружини, їхнього сина з дружиною мешкає в трикімнатній квартирі державного житлового фонду загальною площею 62 квадратних метра. Син проходить альтернативну військову службу. Чоловік бажає приватизувати квартиру.

Хто має право на приватизацію квартири. Роз’ясніть порядок приватизації цієї квартири.

**Задача № 9**

Сім’я Стефанчуків користується житловим приміщенням соціального призначення. В квітні та травні 2024 року премію чоловіку за якісну роботу було сплачено премію в розмірі по 200 гривень. 01 липня 2024 р. чоловік отримав повідомлення від органів місцевого самоврядування з вимогою звільнення не пізніше 01 серпня 2024 р. займаного приміщення, оскільки згідно розрахунку доходу на сім’ю, останній перевищує норматив, встановлений законодавством, згідно якого сім’я і отримала житло фонду соціального призначення (через рівень забезпечення сім’ї нижче встановленого мінімуму). Чоловік звернувся до роботодавця з проханням більше не нараховувати та не сплачувати йому премію, повідомивши одночасно орган місцевого самоврядування про відмову звільнити приміщення, оскільки розрахунок має враховувати доходи за останні 6 місяців, а премія мала короткочасний та разовий характер, що зберігає за ним та його сім’єю право користування цим житлом.

❓***Контрольні питання:***

* 1. Особливості надання житла в будинках державного житлового фонду
  2. Особливості забезпечення житлом суддів.
  3. Особливості забезпечення житлом працівників Національної поліції України
  4. Особливості забезпечення житлом військовослужбовців.
  5. Особливості забезпечення житлом осіб, постраждалих внаслідок збройної агресії РФ проти України.
  6. Особливості забезпечення житлом житлового фонду соціального призначення.
  7. Правова характеристика ордера.
  8. Правова характеристика договору найму житлового приміщення.

**✍Тестові завдання**

21. Рішення про взяття на квартирний облік виноситься:

а) протягом 15 днів;

б) протягом 1 місяця;

в) протягом 2 місяців.

22. Підстави для зняття з квартирного обліку:

а) виїзд на постійне місце проживання до іншого населеного пункту;

б) засудження до позбавлення волі на строк понад 1 рік;

в) вихід на пенсію.

23. Депутати, які перейшли на постійну роботу у Верховну Раду України і члени їх сімей:

а) знімаються з квартирного обліку за місцем попередньої роботи чи проживання;

б) не знімаються з квартирного обліку за місцем попередньої роботи чи проживання;

в) з квартирного обліку знімається лише народний депутат України.

24. При розірванні шлюбу:

а) за колишніми членами подружжя зберігається право перебувати на квартирному обліку;

б) дане право зберігається лише за заявником;

в) переводиться за місцем роботи чи проживання одного з колишніх членів подружжя.

25. Якщо до громадянина, який перебуває на обліку за місцем роботи протягом року застосовувалися заходи дисциплінарного впливу за розкрадання державного чи громадського майна, він:

а) знімається з квартирного обліку;

б) черговість призупиняється на час виправлення;

в) призупиняється черговість надання квартири строком до 1 року.

26. Правом першочергового забезпечення житлом володіють:

а) інвалідам 3-ї групи;

б) сім’ям, що мають 3 і більше дітей;

в) учителі;

г) сім’ям осіб, які загинули на виробництві.

27. Якщо особа відмовилася від надаваного житлового приміщення:

а) знімається з квартирного обліку;

б) особа не має права відмовитися;

в) черговість отримання житлового приміщення переноситься на 1 рік.

28. Право першочергового отримання житлового приміщення мають:

а) інваліди війни;

б) робітники, які сумлінно працюють;

в) одинокі матері;

г) офіцери, які перебували на військовій службі понад 20 років.

29. Надання громадянам житла незалежно від перебування на квартирному обліку здійснюється:

а) громадянам, житло яких постраждало від стихійного лиха;

б) особам, які захворіли на СНІД;

в) матерям, яким присвоєно звання «Мати-героїня»;

г) членам сім'ї народного депутата України, який переїхав на роботу до Верховної Ради.

30. Розташування житлових приміщень в підвальних і цокольних приміщеннях:

а) забороняється;

б) забороняється, якщо відсутнє вікно;

в) дозволяється;

г) дозволяється, якщо є вікно і висота приміщення більше 2,5 метрів.

**Рекомендована література:**

Основна [1-5] ; додаткова [5-7, 11-15].

**ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 4**

**Тема: Користування житловими приміщеннями в будинках државного та комунального житлового фонду**

**Мета практичного заняття:**

засвоєння, закріплення, поглиблення знань про:

* Забезпечення громадян житлом в будинках державного житлового фонду;
* житлового фонду соціального призначення;

**План:**

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 їх тимчасової відсутності
4. Комунальні послуги.
5. Субсидії

Завдання: засвоїти теоретичні положення та зміст нормативно-правових актів, якими врегульовано правовідносини з користування житлом в будинках державного та комунального житлового фонду.

📚**Основні терміни та поняття**

Житло, житлове приміщення, інше приміщення, приміщення, придатне для проживання, державний житловий фонд, комунальний житловий фонд, приватний житловий фонд, житловий фонд соціального призначення, ордер, вселення, втрата права користування, договір найму, наймач, тимчасові мешканці.

**☝*Методичні вказівки***

Слід знати порядок укладання договорів найму та піднайму, права та обов’язки сторін, відповідальність за порушення умов договору. Знати підстави та порядок визнання осіб такими, що втратили право користування житловими приміщеннями (ст. 71 ЖК України), підстави збереження житлового приміщення за тимчасово відсутніми особами. Правила застосування ст.71 та ст. 107 ЖК України. Бронювання житлових приміщень. Обмін житлових приміщень. Право на обмін частини житлового приміщення. Правила обміну. Умови, за яких не допускається обмін житлових приміщень. Надання житлових приміщень при проведенні капітального ремонту. Зміна договору найму на вимогу члена сім'ї наймача (ст. 104 ЖК України). Виселення з житлових приміщень з наданням та без надання інших жилих приміщень. Квартирна плата. Пеня за порушення умов сплати комунальних послуг та квартирної плати. Субсидії.

Підставою для укладання договору найму житлових приміщень державного житлового фонду є ордер. Договір найму житлового приміщення укладається у письмовій формі на невизначений термін і громадяни отримують житлове приміщення у безстрокове користування.

За договором найму одна сторона зобов'язується надати іншій стороні за плату житлове приміщення для проживання. Договір найму житлового приміщення укладається наймачем з власником будинку.

З двостороннього договору, в силу якого наймодавець на підставі адміністративного акта надає у постійне користування наймачеві житлові приміщення, а той зобов'язується використовувати його за прямим призначенням, забезпечувати належну схоронність і вносити квартирну плату і плату за комунальні послуги. Договір найму житлового приміщення укладається на підставі Типового договору найму житла у будинках державного та комунального житлового фонду, затвердже­ного постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 року № 939.

Права та обов'язки сторін договору найму врегульовано ст. 810 Цивільного кодексу та ст. 61 ЖК. Інтереси всіх членів сім'ї, внесених до ордера, представляє особа, на ім'я якої виданий ордер і яка укладає договір найму з наймодавцем. Сторонами договору найму є наймодавець, наймач і члени його сім'ї. Права і обов'язки сторін розподіляються. Наймодавець зобов'язується: здійснювати обслуговування будинку, забезпечувати роботу технічного обладнання; забезпечувати надання комунальних послуг; на час проведення капітального ремонту або реконструкції будинку з відселенням осіб, що проживають у ньому, надати наймачеві і членам його сім'ї інше житло, не розриваючи при цьому договору найму житла, що ремонтується або реконструюється; своєчасно проводити підготовку житлового будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період. Наймач має право вимагати від наймодавця виконання покладених на нього обов'язків. У разі невиконання наймодавцем обов'язків щодо ремонту наданого в найм житла у зв'язку з його нагальною потребою, провести ремонт і стягнути з наймодавця вартість ремонту або зарахувати її в рахунок наступних платежів.

Третє питання варто розглядати в контексті положень ЖК України щодо збереження права користування житлом в будинках державного житлового фонду, та, відповідно, втрати права користування ним. Актуальним є вирішення питання втрати права користування житловим приміщенням членами сім’ї, в т.ч. одним із подружжя після розлучення.

Питання «комунальні послуги» передбачає вивчення положень Закону України «Про комунальні послуги» та нормативно-правових актів, зокрема, Постанов Кабінету Міністрів України, якими врегульовано відносини газо-, водо-, тепло- постачання та актів НКРЄ щодо постачання електричної енергії.

Питання надання субсидій слід вивчати на основі положень Постанов Кабінету Міністрів України від 26 червня 2015 р. № 475 «Про спрощення порядку призначення та надання населенню житлових субсидій» та від 27 липня 1998 р. № 1156 «Про новий розмір витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива у разі надання житлової субсидії».

**Задачі з теми**

**Задача № 1**

Валентина народилася через місяць після приватизації батьками квартири. Батько через три місяці після розлучення вирішив продати свою частку, але нотаріус відмовився посвідчити договір купівлі-продажу частини будинку.

Чи є Валентина співвласницею квартири? Чи мають право батьки відчужувати належну їм квартиру і в якому порядку?

Чи змінилася б ситуація, якби приватизація проходила після народження Валентини. Чи мала б вона право на участь в приватизації? Який порядок захисту її прав?

**Задача № 2**

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 Смолію. Прокурор міста подав позов про визнання ордера недійсним і виселення.

Дайте правову оцінку ситуації.

**Задача № 3**

У лютому 2024 р. громадянка Паливода подала позов громадянці Сунітко щодо виселення, посилаючись на те, що у лютому 2022 року дозволила відповідачці тимчасово проживати у своїй однокімнатній квартирі, виїхавши до Німеччини у зв’язку з початком збройної агресії РФ проти України. В період з лютого 2022 року по лютий 2024 року відповідачка вийшла заміж, привела в квартиру свого чоловіка і виселитися добровільно відмовилася. Притому, остання відмовилася сплачувати комунальні послуги, посилаючись на воєнний стан та важке матеріальне становище.

Сунітко подала зустрічний позов щодо визнання за нею права на житлову площу у спірній квартирі, посилаючись на те, що вона вселилася до Паливоди як член її сім’ї в установленому законом порядку.

Який позов повинен задовольнити суд? Обґрунтуйте відповідь.

**Задача № 4**

Громадянка Абрикосова 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 квартира 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.

Яким умовам має відповідати надане житлове приміщення? Чи зміниться рішення, якщо Абрикосова проживає з донькою?

**Задача № 5**

22.03.23 року до Хортицького суду м. Запоріжжя надійшла заява гр.. Сурикова М.М., в якій він зазначав, що його рідна сестра Сурикова Н.М., з якою він проживав в одній квартирі разом з її дітьми, дала письмову згоду про обмін квартири з гр. Ганусовім Н.К., без його згоди.

Чи правомірні дії Сурикової Н.М.? Яке рішення має прийняти суд?

Справу розгляньте в кількох варіантах: 1) квартира державного житлового фонду; 2) квартира приватного житлового фонду; 3) службове житлове приміщення; 4) житло фонду соціального призначення.

**Задача № 6**

Суддя Ленінського суду Артеменко М.К. розглядав справу Тереніної Р.Д., в якій зазначалось, що у неї погані відношення з сусідами, нестабільне матеріально – фінансове положення в сім’ї, вона виховує двох дітей, без чоловіка, не любить район, в якому проживає і просить виконавчий комітет районної ради народних депутатів зобов’язати надати поза чергою 2-х кімнатну квартиру в центрі міста з євроремонтом.

Яким повинно бути рішення суду? Обґрунтуйте відповідь.

**Задача № 7**

Сімнадцятирічна Кузьменко Т.В. звернулася до суду з заявою в якій зазначалось, що їй та її неповнолітньому чоловіку Кузьменко А.А. не дозволяють органи виконавчого комітету районної ради народних депутатів приватизувати однокімнатну квартиру за адресою: Бульвар Шевченко 11а , квартира 111. Виконавчий комітет пояснює це тим, що молода сім’я неповнолітня.

Якими повинні бути дії суду? Відповідь обґрунтуйте.

**Задача № 8**

Гр. Перебийніс П.В. було відмовлено в наданні жилого приміщення, хоча він був на обліку громадян потребуючих поліпшення житлових умов, за місцем його проживання, так, як він проживав у гуртожитку. Відмову було мотивовано тим, що хоч він і одружений, проте не досяг 18 років – з якого настає право на одержання жилого приміщення.

Чи правомірно було відмовлено в наданні житлової площі?

**Задача № 9**

Гр. України 1998 р. н. Отаман В. було відмовлено в приватизації квартири з підстав неподання нею разом з заявою про приватизацію житла ордера на нього. До того ж, нею було зроблене несанкціоноване перепланування житлового приміщення (суміщення санвузла).

Надайте консультацію щодо можливого захисту її порушених прав і порядку здійснення приватизації такого житлового приміщення.

❓***Контрольні питання:***

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 їх тимчасової відсутності
4. Обмін житловими приміщеннями у державному і колективному житловому фонді
5. Квартирна плата.
6. Субсидії

**✍Тестові завдання**

31. Надання приміщень, які не відповідають вимогам:

а) забороняється;

б) дозволяється за проханням громадян;

в) дозволяється за проханням громадян тимчасово.

32. Рівень середньої забезпеченості громадян житловою площею рівна:

а) 13,65 кв. м.;

б) 8 кв. м.;

в) 10 кв. м.;

г) визначається виконавчими комітетами.

33. Житлове приміщення надається:

а) особі, яка перебувала на обліку;

б) подружжю;

в) всім членам сім'ї.

34. Науковим працівникам (кандидатам та докторам наук) додатково надається при наданні житлових приміщень:

а) 5 кв. м.;

б) 10 кв. м.;

в) 20 кв. м.

35. Не можуть проживати в одній кімнаті з членами сім'ї:

а) особи, що відбули покарання у вигляді позбавлення волі за тяжкі злочини;

б) особи, які вчинили хуліганські дії і передані на поруки трудовому колективу;

в) особи з тяжкими хронічними захворюваннями, перелік яких затверджено Міністерством охорони здоров'я;

г) особи, хворі на СНІД та ВІЛ-інфіковані.

36. Ордер на житлове приміщення є:

а) розпорядчим актом індивідуального характеру;

б) документом, що містить інформацію про житлове приміщення, яке надається;

в) документ, який засвідчує право на житло.

37. Термін дії ордеру:

а) 10 діб;

б) 20 діб;

в) 30 діб.

38. Визнання ордеру недійсним може бути з підстав:

а) смерті особи, яка його отримала;

б) смерті члена сім'ї, який вписано в ордер;

в) наявність помилки в ордері;

г) у разі виявлення неправдивих відомостей, які послужили для видачі ордеру.

39. Строк позовної давності про визнання ордеру недійсним:

а) 6 місяців;

б) 1 рік;

в) 3 роки.

40. Предметом договору найму житлового приміщення є:

а) квартира;

б) будинок;

в) ізольоване приміщення;

г) квартира чи інше ізольоване житлове приміщення, придатні для проживання і відповідає санітарним та технічним нормам.

**Рекомендована література:**

Основна [1-5] ; додаткова [5-7, 11-15, ].

**ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 5**

**Тема: Правове забезпечення приватизації житлового фонду**

**Мета практичного заняття:**

засвоєння, закріплення, поглиблення знань про:

* порядок приватизації житла в будинках державного житлового фонду;
* особливості приватизації допоміжних приміщень

**План:**

1. Право громадян на приватизацію державного житлового фонду
2. Механізм приватизації об’єктів державного житлового фонду
3. Правові питання приватизації гуртожитків
4. Приватизація допоміжних приміщень житлового будинку
5. Реприватизація житла

Завдання: засвоїти теоретичні положення та зміст нормативно-правових актів, якими врегульовано правовідносини з приватизації державного житлового фонду.

📚**Основні терміни та поняття**

Житло, житлове приміщення, інше приміщення, приміщення придатне для проживання, державний житловий фонд, комунальний житловий фонд, приватний житловий фонд, житловий чек, реприватизація, допоміжні приміщення

**☝*Методичні вказівки***

Мета – вироблення у студентів комплексу знань щодо механізму приватизації державного житлового фонду. Об’єкти, що не підлягають приватизації, норма площі, що підлягає приватизації. Способи приватизації. Приватизаційні чеки. Порядок приватизації. Проблемні питання приватизації громадського житлового фонду. За нині діючим законодавством не передбачено підстав такої приватизації. Приватизація допоміжних приміщень – підвалів, горищ, каналізаційних, газових, водопровідних будов. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Реприватизація житла (перехід житлових приміщень приватного житлового фонду в державний). Підстави, порядок.

Приватизація державного житлового фонду – відчуження квартир (будинків) та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв та ін.) державного житлового фонду на користь громадян України.

Приватизація, як процес передачі державного майна у власність громадян, поширюється тільки на об'єкти державного житлового фонду. До об'єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму.

Відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» суб'єктами приватизації є громадяни України, які мають право отримати безоплатно займану ними квартиру (будинок). Передача житла у власність здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця від дня одержання заяви.

За неповнолітніх осіб, обмежено дієздатних осіб угоди щодо приватизації укладають від їх імені батьки, опікуни, піклувальники.

Безоплатна передача громадянам квартир (будинків) здійснюється з розрахунку загальної житлової площі в межах санітарної норми 21 кв. м загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 кв. м на сім'ю та певним категоріям громадян, що користуються пільгами.

Якщо загальна площа квартири менша від площі, яку має право отримати сім'я наймача безоплатно, наймачеві та членам його сім'ї видаються житлові чеки, сума яких визначається виходячи з розміру недостатньої площі та відновної вартості одного квадратного метра.

Питання приватизації гуртожитків ґрунтується на вивченні положень Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» від 04.09. 2008 р. та практики його застосування, особливості вирішення спорів з питань приватизації гуртожитків (серед них – питання «безперервного» проживання).

Питання «приватизації допоміжних приміщень» вивчається на основі положень Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та Рішення Конституційного Суду України у Справі № 1-2/2004 від 02.03.2004 р. (№ 4-рп/2004)[[61]](#footnote-61).

Нормативне регулювання процедури реприватизації (повернення приватизованого житла в державну власність) наразі відсутнє. Водночас, до таких правовідносин застосовуються положення ЦК України щодо реституції (повернення до стану, який існував до моменту порушення – актуальне для випадків визнання в судовому порядку приватизації житлового приміщення недійсним). Загалом, варто вивчити і питання добровільної передачі громадянами раніше приватизованого житла в державну власність (відмова від власності на користь держави).

**Задачі з теми**

**Задача № 1**

Гр. Пилипенко К.Р., маючи квартиру у приватній власності і на основі ст. 34 ЖК не потребував поліпшення житлових умов з метою заробітку, подав неправдиві відомості за місцем проживання для того, щоб його взяли на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, за місцем проживання. Отриману житлову площу Пилипенко хотів здавати в найом, щоб отримувати прибуток.

Чи мають такі громадяни право на поліпшення житлових умов? Який в даному випадку порядок зняття з обліку?

**Задача № 2**

Гр. Щерба К.В. вселилась в однокімнатну квартиру в будинку державного фонду, на підставі довідки виконавчого комітету міської ради про те, що вона взята на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Вона чула від своєї подруги, що на основі цієї довідки вона може вселитися в даний будинок, а згодом, коли дійде її черга на отримання квартири, то вона зазначить, в якій квартирі цього будинку вона проживає.

Чи правомірні дії гр.. Щерба К.В.?

**Задача № 3**

12 липня 2024 року позивач звернувся до суду з позовом, в якому просить стягнути з відповідача заборгованість по сплаті експлуатаційних витрат на утримання будинку та прибудинкової території. Відповідач не є членом житлового кооперативу, оскільки має квартиру на праві власності. Однак, відповідно до Статуту Житлового кооперативу «КВАНТ» власники квартир також повинні приймати участь у витратах на утримання будинку. З серпня 2008 року відповідач не здійснював платежів. Склалася заборгованість, яка дорівнює 22329 грн. 81 коп. за період з 01.09.2008 року до 01.07.2024 року. А також просить стягнути судові витрати у сумі 850 грн.

Дайте правову оцінку ситуації.

**Задача № 4**

Гр.. Петров І.В. із сім’єю проживав у м. Запоріжжі, у двокімнатній квартирі. У зв’язку із роботою Петров І.В. та його сім’я переїхала до м. Харкова, де вони одержали нову квартиру. Квартиру, що знаходилася в м. Запоріжжі Петров І.В. здав житловим органам. Через деякий час донька Петрова І.В. подала позов до суду про те, що своєї згоди на переїзд до м. Харкова вона не давала, і до ордера на житлову площу була вписана батьком без її відома, а отже, вимагає повернення квартири, що знаходиться у м. Запоріжжя.

Чи правомірні вимоги доньки Петрова І.В.? Чи може виданий ордер у цьому випадку бути визнаний недійсним?

Дайте правову оцінку ситуації.

**Задача № 5**

ОСОБА\_1 звернувся до суду з позовом до директора Асоціації «Підтримки ЖК, ЖСК та ОСББ» ОСОБА\_2 про визнання факту невірного тлумачення норм Закону України «Про житлово-комунальні послуги», а в подальшому уточнив позовні вимоги та просив суд визнати незаконними нарахування плати за житлово-комунальні послуги, які нараховувалися позивачу по тарифах, розміри яких не були узгоджені у міськвиконкомі головою ОСББ «Молот» ОСОБА\_3; та стягнути солідарно з відповідачів 2000,0грн. у відшкодування моральної шкоди.

Свої позовні вимоги він обґрунтував тим, що він мешкає у АДРЕСА\_1, ОСББ «Молот». У 2023 р. при оформленні субсидії він дізнався, що сплачує за житлово-комунальні послуги суму що майже двічі перевищує ту, яка відображена в «довідці про склад сім’ї і розмір платежів за житлово-комунальні послуги», тобто замість 2,00 грн. платив 4,00 грн. за квадратний метр житлової площі. Він кілька разів офіційно звертався до голови ЖК із заявами, в яких просив визнати факт переплат за надання послуг у 2023 р., посилаючись на Закон України «Про житлово-комунальні послуги», проте йому було відмовлено. Голова ОСББ «Молот» неправомірно аргументувала відмову в узгодженні тарифів у Міськвиконкомі з посиланням на роз’яснення, які надані директором Асоціації «Підтримки ЖК, ЖСК та ОСББ» ОСОБА\_2, оскільки ці роз’яснення не мають юридичної сили, їх можна розглядати лише як його точку зору. Неузгодження тарифів є порушенням Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Повноваження органів місцевого самоврядування по узгодженню тарифів за комунальні послуги визначені відповідним Законом та ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні». Неузгоджені тарифи є економічно необґрунтованими. В наслідок дій відповідачів йому завдано моральну шкоду, бо на протязі тривалого часу він відчував себе ошуканим, що спричинило йому моральні страждання.

Представник відповідачів ОСББ «Молот», директора Асоціації «Підтримки ЖК, ЖСК та ОСББ»ОСОБА\_2 у судовому засіданні позов не визнав і дав пояснив, що тарифи на житлово-комунальні послуги (утримання будинку та прибудинкової території» в ОСББ «Молот» затверджені на загальних зборах членів кооперативу у відповідності до їх повноважень, які визначені в статуті і також погоджені рішенням Харківської міськради.

Яке рішення постановить суд?

Чи мали місце неправомірні дії з боку ОСББ?

**Задача № 6**

Гр. Карпенко для здійснення підприємницької діяльності взяв іпотечний 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.

Дайте правову оцінку ситуації. Чи має право сім’я на отримання квартири в будинку державного житлового фонду? Де має жити сім’я?

**Задача № 7**

Гр. України Дудко К. в 2000 році взяв іпотечний кредит в іноземній валюті. Кілька девальвацій знецінили гривню, внаслідок чого за розрахунками позичальника він змушений платити втричі більше в гривневому еквіваленті. До того ж, ціни на нерухомість знизилися вдвічі. В 2018 році він звернувся з позовом до банку про визнання кредитного договору недійсним як такого, що суперечить діючому законодавству, оскільки валютою платежу в Україні є гривня. До того ж, наразі діє інструкція НБУ про заборону іпотечних кредитів в іноземній валюті. Банк звернувся з зустрічним позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки. Дудко К. заперечував зустрічний позов, посилаючись на мораторій на звернення стягнень на іпотечне майно за кредитами в іноземній валюті

Вирішіть справу.

Яким має бути судове рішення?

**Задача № 8**

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.

Чи буде дійсна ця угода? Якими правовими нормами вона регулюється?

Дайте правову оцінку ситуації.

❓***Контрольні питання:***

1. Право громадян на приватизацію державного житлового фонду
2. Механізм приватизації об’єктів державного житлового фонду
3. Правові питання приватизації громадського житлового фонду
4. Приватизація допоміжних приміщень житлового будинку
5. Реприватизація житла

**✍Тестові завдання**

41. Член сім'ї наймача може вимагати укладення з ним окремого договору найму:

а) може;

б) не може;

в) може, якщо житлову площу, що припадає на нього можна виділити у вигляді приміщення.

42. У будинках державного та громадського житлового фонду наймодавцями є:

а) Фонд державного майна;

б) виконавчий комітет Ради народних депутатів;

в) житлово-організаційна організація.

43. До членів сім'ї наймача відносяться:

а) дружина наймача, діти, батьки.

б) будь-які особи, які проживають тривалий час з наймачем;

в) особи, які проживають з наймачем і ведуть з ним спільне господарство.

44. Відповідальність повнолітніх членів сім'ї наймача:

а) часткова;

б) солідарна;

в) субсидіарна.

45. Наймач має певні переваги перед іншими членами сім'ї:

а) так, він вирішує всі питання, в т.ч. надання згоди на вселення інших членів сім'ї в приміщення;

б) ні, не має переваг;

в) у разі смерті наймача інші члени сім'ї втрачають право користування житловим приміщенням.

46. Наймач має право здавати житлове приміщення в піднайом:

а) так, має;

б) ні, не має;

в) має за згодою всіх членів сім'ї.

47. Здача житлового приміщення в піднайом не допускається:

а) якщо в разі вселення розмір площі, що припадає на кожного наймача буде нижчою встановленого розміру для даної місцевості;

б) якщо вселяється особа, що хворіє на тяжку форму хронічного захворювання;

в) якщо вселяється особа, щодо якої не погашена судимість за злочини проти життя та здоров'я.

48. У разі тимчасової відсутності наймача за ним зберігається житлове приміщення протягом:

а) 3 місяців;

б) 6 місяців;

в) 1 року.

49. Особа втрачає право користування житловим приміщенням, якщо:

а) вона відсутня протягом 6 місяців;

б) якщо особу визнано безвісно відсутньою.

в) особа може втратити право користування житловим приміщенням в державному чи громадському житловому фонді за наявності відсутності поважних причин.

50. Понад 6 місяців житлове приміщення зберігається за наймачем і членом його сім'ї у наступних випадках:

а) призов на строкову службу;

б) виїзд на інше місце проживання у зв’язку з навчанням;

в) засудження особи до позбавлення волі;

г) засудження особи до позбавлення волі за умови, що залишились проживати інші члени сім'ї.

**Рекомендована література:**

Основна [1-5] ; додаткова [5-7, 11-15].

**ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 6**

**Тема: Правове регулювання користування житлом спеціального призначення**

**Мета практичного заняття:**

засвоєння, закріплення, поглиблення знань про:

* підстави та порядок забезпечення житлом спеціального призначення;
* особливості користування житлом спеціального призначення

**План:**

1. Визначення категорій «службове житлове приміщення» та «гуртожиток».
2. Надання службових житлових приміщень та гуртожитків у користування.
3. Користування житлом спеціального призначення.
4. Підстави для припинення права користування житлом спеціального призначення.

Завдання: засвоїти теоретичні положення та зміст нормативно-правових актів, якими врегульовано правовідносини з забезпечення та користування житлом спеціального призначення.

📚**Основні терміни та поняття**

Житло, житлове приміщення, інше приміщення, службове житлове приміщення, гуртожиток.

**☝*Методичні вказівки***

Мета – вироблення у студентів знань щодо понять службових житлових приміщень, гуртожитків, підстав для надання, порядку надання. Ордер на службове житлове приміщення та на жилу площу в гуртожитках. Виселення зі службових житлових приміщень та гуртожитків. Перелік осіб, які не можуть бути виселені зі службових житлових приміщень без надання іншого жилого приміщення. Підстави для припинення права користування житлом спеціального призначення.

Службове житло – це житло, що надається в користування працівникам підприємств, уста­нов та організацій, які у зв'язку з характером їх трудових відносин мають проживати за місцем роботи або поблизу нього. Правове ста­новище та призначення службового житлового приміщення встановлені у ст. 118 ЖК та постановою Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37. Житлове приміщення включається до числа службових рішенням виконавчого органу відповідної ради за клопотанням адміністрації підприємства, установи, організації.

Правове визначення поняття «гуртожиток» дається у ст. 127 ЖК та у постанові Ради Міністрів УРСР від 3 червня 1986 року № 208. Гуртожитки – це приміщення, призначені для спільного проживання кількох одиноких громадян, які не перебувають у сімейних стосунках, або для проживання окремих сімей. Гуртожитки призначаються для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання. Гуртожиток пови­нен відповідати певним вимогам, де громадянам у зв'язку з трудовими відносинами або навчанням у закладі освіти за спеціальними ставками оплати згідно з ордером, виданим власником гуртожитку, надаються у тимчасове користування житлова площа, меблі та інші предмети домашнього вжитку і культурно-побутового призначення. Гуртожитки обслуговуються спеціальним персоналом.

Службові житлові приміщення можуть бути розташовані в будинках державного та суспільного житлового фонду. Житлове приміщення, незалежно від належності будинку, в якому воно знаходиться, замислюється в число службових рішенням виконкому районної, міської Ради народних депутатів. За своїми властивостями службові житлові приміщення, як правило, окремі квартири. Іноді службові житлові приміщення надаються працівнику у вигляді однієї або кількох кімнат в загальній квартирі.

Службові житлові приміщення надаються включеним до переліку працівникам, які постійно проживають у населеному пункті за місцем розташування відповідного підприємства, установи, організації.

Зазначені приміщення надаються незалежно від перебування працівників на квартирному обліку, без дотримання черговості та пільг, установлених для забезпечення громадян житлом.

Надання службових житлових приміщень допускається у разі наявності у працівників житла, але із-за віддаленості – неможливості ними виконувати трудові обов’язки.

Для одержання службового житлового приміщення відповідний працівник подає заяву адміністрації підприємства, додаючи довідку з місця проживання про склад сім'ї. Члени сім'ї заявника дають письмову згоду.

Службове житлове приміщення має бути благоустроєним, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

Користування службовими житловими приміщеннями здійснюється за правилами договору найму житлового приміщення за деякими виключеннями.

Основні права та обов'язки користувачів службових житлових приміщень в більшості співпадають з правами та обов'язками наймачів звичайних житлових приміщень.

Члени родини особи, що отримала службове житлове приміщення, не набувають самостійного права користування цим приміщенням, їх права є похідними від прав особи, що отримала службове житлове приміщення у зв'язку з трудовими відносинами.

Для проживання робітників, службовців, студентів, а також інших громадян в період роботи чи навчання можуть використовуватися гуртожитки. Під гуртожитки надаються спеціально збудовані або перебудовані з цією метою житлові будинки. Житлові будинки, що використовуються як гуртожитки, реєструються як гуртожитки у виконкомі місцевої Ради народних депутатів.

Житлова площа в гуртожитках надається в порядку черговості, що визначається адміністрацією підприємства, установи, організації та профспілковим комітетом. Житлова площа в гуртожитку надається в розмірі не менше 6 кв. м на одну особу.

Особи, які проживають у гуртожитку, зобов'язані використовувати надану житлову площу відповідно до її призначення; забезпечувати схоронність приміщень, обладнання та інвентарю; дотримуватись пра­вил співжиття, правил внутрішнього розпорядку гуртожитку; зберіга­ти чистоту й порядок у житлових приміщеннях, кабінах ліфтів, на сходових клітках та в інших місцях загального користування тощо.

Мешканцям житлового фонду спеціального призначення забороня­ється проводити самовільно переобладнання й перепланування примі­щень.

Припинення користування житлом спеціального призначення відбувається відповідно до положень ЖК України про підстави про порядок та підстави позбавлення права користування таким житлом. Водночас, варто розуміти, що припинення права користування за ініціативою наймача є юридичним фактом, який не породжує негативних правових наслідків для нього (відповідальності).

**Задачі з теми**

**Задача № 1**

Гр. 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.

Визначте класифікацію житлового фонду залежно від форм власності.

Чи правомірні дії Яреми?

Який порядок переведення житлових приміщень в нежитлові?

**Задача № 2**

Гр. Стефанішевич придбав квартиру в багатоповерховому будинку в м. Харків за кредитні гроші, які він взяв в кредит в Банку «Фінанси і кредит». Підвищення вартості долара в гривневому еквіваленті в кілька разів – з 5 до 10, а згодом до 18, 26, 37, 41 гривень за долар в ситуації зростання цін на продукти та товари першої необхідності, та зростання заробітної плати лише в три рази за вказаний період унеможливило сплату ним кредитних зобов’язань. Банк намагався звернути стягнення на заставне майно, проте, позичальник Стефанішевич аргументував безперспективність реалізації заставленого майна через неможливість виселення його та його дітей, оскільки згідно закону України «Про охорону дитинства» права дітей не можуть бути погіршені. На момент початку розгляду судових справ діти проживали з ним в цій квартирі.

Банк придбав більше за площею житлове приміщення, але в м. Мерефа. Просив суд здійснити примусовий обмін житла (переведення прав власності), оскільки в такому випадку права дітей відповідно до норм житлового та сімейного законодавства не будуть погіршені.

Стефанішевич заперечував законність такого обміну, посилаючись на відмінності інфраструктури та дозвілля міст Харкова та Мерефи, яка розташована в 40 км від м. Харкова, а відтак, порушення прав та інтересів дітей.

Вирішіть справу.

Яким може бути судове рішення, якщо на момент розгляду справи буде порушено справу про банкрутство банку «Фінанси та кредит»?

Дайте правовий аналіз ситуації у випадку відступлення прав вимоги на предмет застави третій особі з дисконтом 93%.

Яким може бути судове рішення у випадку, якщо третя особа (Новий кредитор) звернеться до суду з вимогою переведення прав власності на неї.

Яким може бути судове рішення, якщо на вимогу Стефанішевича а ні третя особа, а ні банк, який був залучений у якості третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, не зможуть надати оригінали кредитних договорів?

**Задача № 3**

Гр. Іванов подав заяву про приватизацію квартири до органів приватизації. При цьому він надав довідку про склад сім’ї, в якій зазначено, що до складу сім’ї входять 3 повнолітніх особи та одна неповнолітня. При цьому в заяві була дана згода тільки 2-х повнолітніх членів сім’ї.

Чи можуть прийняти відповідні органи таку заяву і здійснити приватизацію житла?

Як слід вирішити дану справу?

Хто може захистити права неповнолітніх дітей?

Який порядок захисту їхніх прав?

Чи можуть діти за досягнення повноліття звернутися з позовом до батьків з вимогою відмінити рішення про приватизацію, проведення реприватизації і здійснення приватизації з урахуванням їхніх інтересів?

**Задача № 4**

З гр. Морозом був укладений терміновий трудовий договір. У зв’язку з тим, що Мороз проживав в іншій місцевості йому була надана квартира в гуртожитку. Після виконання роботи і закінчення строку трудового договору, Мороз був виселений із гуртожитку. Морозов вважає ці дії неправомірними.

Дайте правову оцінку ситуації.

Вирішіть справу.

Чи зміниться ситуація та результат розгляду справи у випадку, якщо Мороз одружиться і залишиться проживати в населеному пункті (гуртожитку). Оскільки у нього житло відсутнє, на його думку він має право залишитися проживати в цьому гуртожитку, до того ж. в тій же квартирі, оскільки ним було зроблено капітальний ремонт.

**Задача № 5**

По вилиці Артема, м. Запоріжжя знаходився багатоповерховий будинок, що був переданий на баланс одного з вищих навчальних закладів. Керівництво ВУЗу вирішило переобладнати будинок у гуртожиток.

Чи правомірні дії ВУЗу?

Вирішіть справу. Відповідь аргументуйте.

**Задача № 6**

Гр. Плаксін С. купив у Смішко Т. будинок, але через місяць звернувся з заявою про розірвання договору, мотивуючи це тим, що продавець приховав від нього недоліки – прогнилу підлогу, віконні рами, стропила, наявність грибків. Смішко проти позову заперечує, посилаючись на те, що до укладання договору Плаксін С. рік квартирував у цьому будинку, тому мав можливість його належним чином оглянути.

Вирішіть справу.

**Задача № 7**

Очерет 3. подарував своєму онукові Сергію будинок, але при цьому отримав від нього розписку про те, що будинок за життя діда продаватися не буде. Через рік, перебуваючи в скрутному матеріальному стані, Сергій продав будинок Бобову. Очерет звернувся з позовом до суду про визнання договору купівлі-продажу будинку недійсним, надавши при цьому посвідчену головою ОСББ розписку.

Чи буде договір купівлі-продажу визнаний недійсним?

**Задача № 8**

За договором найму Гук А. передав Овчару Б. на три роки сарай. За погодженням з Гуком Овчар переобладнав сарай і утеплив. Через рік Гук продав будинок разом з сараєм Ковалю В., який почав вимагати, щоб Овчар терміново його звільнив. Овчар зробити це відмовився і з свого боку зажадав, щоб Коваль відшкодував йому витрати, пов'язані з переобладнанням сараю. Коваль сплатити компенсацію відмовився, мотивуючи це тим, що згоди на переобладнання сараю він не давав.

Як вирішити справу?

❓***Контрольні питання:***

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

**✍Тестові завдання**

51. Бронюванню підлягають житлові приміщення в будинках:

а) приватного житлового фонду;

б) державного житлового фонду;

в) громадського житлового фонду;

г) службові житлові приміщення;

д) гуртожитки.

52. Обмін частини житлового приміщення:

а) допускається;

б) не допускається;

в) допускається за згодою всіх членів сім'ї.

53. Обмін житлових приміщень не допускається якщо:

а) якщо в приміщенні проживає особа, щодо якої застосовано запобіжні заходи примусового характеру;

б) обмін має фіктивний характер;

в) службове приміщення є службовим;

г) будинок підлягає зносу.

54. Приватизація державного житлового фонду це:

а) перехід права власності на житло з державного житлового фонду в приватний;

б) безоплатний перехід права власності на житло до громадян України;

в) відчуження квартир, будинків, належних до них споруд та приміщень державного житлового фонду на користь громадян України.

55. Право на приватизацію житлових приміщень державного житлового фонду мають:

а) всі повнолітні громадяни України;

б) всі громадяни України на займані ними житлове приміщення державного житлового фонду;

в) будь-яка фізична особа на займане нею житлове приміщення державного житлового фонду

56. До об’єктів приватизації державного житлового фонду не належать:

а) кімнати в гуртожитках;

б) квартири в аварійному стані;

в) службові житлові приміщення;

г) квартири на території національних парків;

57. Безоплатна передача житлових приміщень державного житлового фонду у власність громадян:

а) є процесом приватизації, її виключним способом;

б) тимчасова і дозволена строком до 31.12.2005 року;

в) тимчасова і дозволена строком до 31.12.2006 року.

58. Громадянин може приватизувати житло:

а) безоплатно один раз;

б) безоплатно кожного житлового приміщення;

в) безоплатно один раз в межах санітарної норми.

59. Безоплатна передача квартир здійснюється з розрахунку:

а) загальної житлової площі;

б) корисної житлової площі;

в) житлової площі всіх приміщень, в т.ч. не житлових.

60. Безоплатна передача квартир здійснюється в межах санітарної норми :

а) 13,65 кв. м. на кожного члена сім'ї;

б) 21 кв. м. на кожного члена сім'ї та додатково 10 кв. м. на сім'ю;

в) 21 кв. м. на кожного члена сім'ї та додатково 20 кв. м. на сім'ю.

**Рекомендована література:**

Основна [1-5] ; додаткова [5-7, 11-15].

**ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 7**

**Тема: Житлово-будівельні кооперативи.**

**молодіжні житлові комплекси.**

**Мета практичного заняття:**

засвоєння, закріплення, поглиблення знань про:

* забезпечення житлом шляхом участі в ЖБК;
* діяльність МЖК. Участь громадян в будівництві МЖК

**План:**

1. Порядок організації та діяльності житлово-будівельного кооперативу
2. Прийом громадян до членів житлово-будівельних кооперативів
3. Права та обов’язки членів житлово-будівельного кооперативу та членів їх сімей
4. Право власності на житлові приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів
5. Особливості створення та діяльності молодіжних житлових комплексів

Завдання: засвоїти теоретичні положення та зміст нормативно-правових актів, якими врегульовано правовідносини з забезпечення та користування житлом ЖБК. МЖК як форма участі громадян в вирішенні питань забезпечення житлом.

📚**Основні терміни та поняття**

Житлово-будівельний кооператив, молодіжний житловий комплекс, пай, членство в кооперативі, набуття власності на житло, паєнакопичення, вихід з членів ЖБК.

**☝*Методичні вказівки***

Мета – виробити у студентів знання, що базуються на вивченні нормативно-правових актів щодо порядку створення та діяльності ЖБК. Реєстрація ЖБК. Фінансування ЖБК. Членство в ЖБК. Права та обов’язки членів. Момент виникнення права власності на житлове приміщення в будинках ЖБК. Оформлення права власності. Створення та діяльність молодіжних житлових комплексів (МЖК). Нормативно-правові акти, що регулюють питання МЖК.

Одним із напрямів прискорення вирішення житлової проблеми в країні є розширення кооперативного житлового будівництва, забезпечення суворого дотримання законодавства, що регулює діяльність житлово-будівельних кооперативів (ЖБК).

Порядок організації ЖБК регулюється Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186.

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

Житлово-будівельні кооперативи організовуються при виконавчих органах місцевих рад, при підприємствах, установах і організаціях.

Розподіл квартир між членами кооперативу проводиться перед здачею житлового будинку в експлуатацію. Після затвердження рішення про організацію ЖБК скликаються загальні збори громадян, які вступають до кооперативу, для прийняття статуту кооперативу. Якщо до заселення будинку склад сім'ї члена кооперативу зменшився, ця обставина може бути підставою для надання йому квартири меншої від раніше виділеної тільки на його прохання.

До членів ЖБК приймаються особи, які постійно проживають у даному населеному пункті й перебувають на обліку бажаючих вступити до ЖБК або користуються правом позачергового прийому до членів кооперативу, а також інші громадяни.

Надання квартир у будинку ЖБК здійснюється в межах 13,65 кв. м житлової площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян житловою площею в даному населеному пункті. Квартира, що надається, має бути благоустроєною стосовно умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і тех­нічним вимогам. Не допускається заселення однокімнатної квартири (однієї кімнати) особами різної статі, старшими дев'яти років, крім подружжя.

Законодавством про ЖБК передбачено, що власником кооперативної квартири до повної сплати пайових внесків є кооператив. Члени кооперативу мають право користуватися квартирою і у разі вибуття з нього – отримати пайові внески. Відповідно до Закону України «Про власність» власником квартири є громадянин, який повністю вніс свій пайовий внесок за квартиру, надану йому в користування та зареєстрували своє право в БТІ.

Відповідно до Концепції державної житлової політики і Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» Кабінет Міністрів України своєю Постановою від 28 жовтня 1996 року № 1300 «Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва» затвердив Положення про молодіжний житловий комплекс, відповідно до якого Молодіжним житловим комплексом (МЖК) визнається підприємство чи організація незалежно від форм власності, що виконує функції замовника і забудовника житлових будинків, об'єктів соціально-культурного, побутового, спортивно-оздоровчого призначення для задоволення житлових, соціально-економічних потреб молодих сімей, які потребують поліпшення житлових умов, надання житлово-комунальних та інших послуг.

Метою створення МЖК є прискорення вирішення житлових та соціальних проблем молоді. МЖК здійснює будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт і утримання житла, об'єктів соціально-культурного, побутового, спортивно-оздоровчого, а також виробничого і торго­вельного призначення; створює підприємства, заклади з надання житлово-комунальних, побутових, спортивно-оздоровчих та інших послуг.

МЖК здійснює свою діяльність на принципах господарського розрахунку, самоокупності та самофінансування.

**Задачі з теми**

**Задача № 1**

Несторенко продав жилий будинок Травичці. Після переїзду Травичка побачив, що ряд речей, які були при огляді, зникли. Зокрема, продавець зняв внутрішні замки, антену з даху, електролічильник, зимові віконні рами, гаражні ворота.

Повернути зазначені речі Нестеренко відмовився, мотивуючи тим, що за договором продавався будинок і ці речі у вартість будинку не входять, але за додаткову плату він ладен їх повернути.

Дайте правову оцінку ситуації. Вирішіть справу.

**Задача № 2**

Після смерті Соломи В. залишилося належне йому майно: приватизована квартира, автомобіль, домашня обстановка, колекція картин, рушниця та борг в 10000 гривень. Як з'ясувалося, спадкоємець склав заповіт, за яким квартиру заповів онуку. На спадщину претендують: онук, непрацездатний брат, який проживав разом з покійним останні роки і був на його утриманні, а також син, дочка та сестра померлого.

Хто має право на обов'язкову частку в спадщині? Як буде поділена спадщина?

Вирішіть справу.

**Задача № 3**

Гр. України Загорецьких Галина Степанівна проживала в кімнаті в гуртожитку з 2014 по 2024 рік. Після прийняття ВРУ Закону України про приватизацію займаних кімнат в гуртожитках, вона подала заяву до органів приватизації про приватизацію займаної кімнати.

Варіанти подальших подій:

* 1. Орган приватизації вимагає надати довідку про безперервне проживання в гуртожитку протягом останніх п’яти років:

а) Комендант гуртожитку відмовляється надати таку довідку;

б) комендант гуртожитку відмовляється надати таку довідку через переривання строку безперервного проживання (влітку 2024 року Загорецьких Галина Степанівна зверталася з заявою про призупинення влітку нарахування комунальних платежів, оскільки вона виїздила на час літніх канікул в село до матері;

2. Орган приватизації відмовляється провести приватизацію, оскільки гуртожиток належить Запорізькому національному університету і, відповідно, є приватною власністю, а не державною чи комунальною.

3. З заявою звернулася студентка юридичного факультету, яка проживала в гуртожитку № 4 ЗНУ з 2018 по 2024 рік безперервно.

4. Переривання строку безперервного проживання позивачка обґрунтовує обстрілами міста С 400, Калібрами, Іскандерами, Кинджалами та КАБами, що призводило до масового руйнування житлових будинків в м. Запоріжжя. Відповідач заперечує обґрунтованість доводів позивачки відсутністю стану війни, оскільки відповідно до Указу Президента України в Україні було оголошено воєнний стан.

Вирішіть задачу.

Якими мають бути судові рішення у випадку судового порядку вирішення спору?

**Задача № 4**

21.06.2024 р. Московський райсуд м. Харкова розглянув у відкритому судовому засіданні в приміщенні суду цивільну справу за позовом ЖК «Ортікон» до ОСОБА\_1, ОСОБА\_2 про стягнення заборгованості по експлуатаційним витратам на утримання житлового будинку і при будинкової території в рахунок заборгованості по експлуатаційним витратам на утримання житлового будинку та прибудинкової території станом на 01.06.2024 р.

Було встановлено наявність боргу в розмірі 18936 грн. 52 коп. Відповідачі зареєстровані і мешкають з 2000 р. Відповідачі оплату експлуатаційних виплат проводять не у повному обсязі, тому, позивач вищевказану суму стягнути примусово, у солідарному порядку.

Відповідачі позов не визнали, зазначили, що за останні 3 роки заборгованості по експлуатаційним витратам вони не мають, заборгованість в сумі 18936 грн. 52 коп. утворилась до 01.06.2021 р., тому просять застосувати строк позовної давності.

Вирішіть справу. Відповідь аргументуйте. Яким має бути судове рішення?

**Задача № 5**

Громадянин Іванов, що орендував квартиру у Павлова протягом 3-х місяців не вносив орендну плату після чого заявив, що виїжджав з квартири.

Чи мусить Іванов погасити заборгованість в цьому випадку?

**Задача № 6**

Громадянин Кнур і громадянка Весела, що удвох знімали одну квартиру у гр. Гармаша на основі двох окремих договорів, одружилися, на основі чого вимагали від Гармаша укладення одного договору про оренду житла.

Що має вирішити Гармаш?

**Задача № 7**

Позивачі Братель та Резніченко звернулись до суду з позовом до Житлового кооперативу № 295 «Турист» в особі його голови про порушення конституційних прав, дискримінацію родини, зобов'язання вчинити певні дії та відшкодування моральної шкоди.

В обґрунтування позовних вимог позивачі зазначили, що вони є подружжям, проживають у квартирі багатоквартирного кооперативного будинку з 1973 року, який побудовано та який утримується також і за гроші позивачів та їх регулярні внески. Правовідносини у кооперативі регулюються статутом житлового кооперативу №294 «Турист», який базується на нормах Конституції України, Законі Україні «Про кооперацію» та інших нормативно – правових актах. Відповідно до статуту Житлового кооперативу позивачі зобов'язані знати та виконувати рішення органів управління ЖК, які відносяться, у тому числі, всієї нашої родини та кожного її члена окремо. Але, з 2020 року відповідач перешкоджає позивачам ознайомитись з рішеннями всіх органів управління ЖК по протоколам зборів та правління у оригіналі для обрання потрібних їм протоколів та отримання їх копій, виготовити, отримати відомості та звіти з оригіналом копії вибраних ними протоколів. Це підтверджується наступними документами: листом прокуратури № 4552-03 від 12.08.2020 року, яка встановила факти не однократних звернень позивачів в ЖК №294 «Турист» для ознайомлення з рішеннями зборів по протоколам, однак у отриманні інформації їм відмовлено, листом – відповіддю ЖК №294 «Турист» № 03-283 від 17.03.2022 року, на запит інформації від 12.03.2022 року. Із даної відповіді слідує, що 12.03.2022 року та 17.03.2022 року позивачам не надана книга протоколів зборів членів ЖК та не вказана конкретно інша дата, час та місце для тієї ж цілі. Запрошення на протязі року позивачі не отримали; листом – відповіддю ЖК №03-232 від 22.03.2023 року, з якого вбачається, що з 13.02.2022 року по 22.03.2023 рік відповідач повторно не надав позивачам інформацію. Крім того, 1,5 місяця відповідач шукав додаткові перешкоди позивачам та причин відмови в наданні інформації для прикриття своїх незаконних дій. У результаті таких дискримінаційних дій відповідача по відношенню к родині позивачів, вони довготривалий період свого життя не мають інформації з першоджерел о прийнятих рішеннях, у тому числі, по їх зверненням та скаргам в органи правління ЖК на незаконні дії відповідача. По вині відповідача, позивачі не мають можливості скористатися своїм конституційним правом на оскаржень рішень в суді. Таким чином, на протязі більше ніж шість років відповідач грубо порушує їх конституційні права, чим спричинили родині великі моральні страждання, спричинив психологічний тиск та дискомфорт проживання їх родини у будинку.

Відповідач в судове засідання не з'явилась. Про час та місце судового розгляду сповіщена належним чином. Про причини неявки не повідомила. Подала до суду заяву, у якій проти позову заперечувала та зазначила, що позивачі з 2020 року не здійснюють оплату за послуги, який надає обслуговуючий персонал ЖК – 294 «Турист», на адресу квартири правлінням не однократно направлялись повідомлення про необхідність оплати заборгованості, але позивачі по різним причинам відмовлялись від отримання даних повідомлень. Позивачі направляють скарги про недоліки роботи правління ЖК-294 «Турист» у всі організації. Так вони намагаються чинити тиск на правління ЖК-394 «Турист», щоб воно не вимагало ліквідувати заборгованість по сплаті комунальних послуг. Дані скарги відволікають робітників організацій, а також Правління, наданням різних довідок та пояснень.

Вирішіть справу.

Яким має бути судове рішення?

**Задача № 8**

Позивач звернувся до суду з позовом, в якому вказав, що йому на підставі договору дарування належить 13/20 частин домоволодіння № 76 по вул. Годовікова в м. Маріуполь. 27.04.2022 р. між ним та дружиною був зареєстрований шлюб, а 01.11.2023р. заочним рішенням Іллічівського районного суду м. Маріуполя шлюб було розірвано. В період шлюбу відповідачка та її донька мешкали з ним у вищевказаному будинку, але були зареєстровані в іншому місці. Після розірвання шлюбу відповідачі залишись проживати у будинку, чим порушують його права як власника будинку. Він не має можливості проживати у будинку, оскільки відповідачі чинять йому перешкоди. Просить виселити відповідачів на підставі ст. 116 ЖК України.

Відповідачки позов не визнали, суду пояснили, що не заважають позивачу проживати у будинку та користуватися ним, крім того позивач сам пішов з будинку. Вони не заважають позивачу користуватися будинком. У будинку знаходиться їх майно. Ніяких перешкод позивачу у користуванні будинком вони не створюють, тому у позові просять відмовити.

Відповідно до ст. 156 ЖК України до членів сім’ї власника будинку належать особи, зазначені у частині другій ст. 64 (дружина наймача… членами сім’ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство). На думку позивачок припинення сімейних відносин з власником будинку не позбавляє їх права користуватися займаним приміщенням.

Яким має бути судове рішення?

Відповідь обґрунтуйте.

❓***Контрольні питання:***

1. Порядок створення ЖБК.
2. Членство в ЖБК.
3. Забезпечення житлом ЖБК.
4. Пайові внески в ЖБК.
5. Право власності на квартири в будинках ЖБК.
6. Правове регулювання створення, функціонування МЖК та забезпечення громадян житлом.

**✍Тестові завдання**

61. Якщо загальна площа квартири, що приватизується менше тієї, на яку має право сім'я:

а) їй виділяється інше житлове приміщення потрібної площі;

б) їй видаються житлові чеки;

в) відмовляється в приватизації.

62. Незалежно від розміру загальної площі безоплатно передаються у власність громадян займані ними:

а) однокімнатні квартири;

б) квартири, що підлягають зносу;

в) квартири, в яких проживають ВІЛ-інфіковані.

63. Приватизація житлових приміщень громадського житлового фонду проводиться шляхом:

а) безоплатної передачі квартир з розрахунку 21 кв. м. на кожного члена сім'ї та додатково 10 кв. м. на сім'ю;

б) безоплатної передачі всього приміщення незалежно від займаної площі;

в) оплати вартості приміщення власнику.

64. Допоміжні приміщення (комори, сараї) підлягають приватизації:

а) самостійно від основного житлового приміщення;

б) не підлягають приватизації;

в) передаються безкоштовно у власність квартиронаймачів.

65. Реприватизація це:

а) зворотна передача раніше приватизованого житлового приміщення у власність держави на підставі судового рішення у випадку визнання рішення компетентного органу про приватизацію незаконним;

б) добровільна передача майна від приватних власників у державний житловий фонд;

в) передача майна від приватних власників у державний житловий фонд на підставі судового рішення як санкція за адміністративне правопорушення чи кримінальний злочин чи реквізиція у випадку стихійного лиха;

г) все вищезазначене.

66. Субсидії це:

а) допомога держави, здійснювана з метою відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг у вигляді безготівкової допомоги малозабезпеченим сім'ям;

б) зворотна матеріальна допомога держави, яка надається малозабезпеченим сім'ям для оплати витрат за житлово-комунальні послуги;

в) матеріальна допомога держави, яка надається малозабезпеченим сім'ям для оплати витрат за житлово-комунальні послуги, яка повертається державі у випадку відчуження житла.

67. Службове житлове приміщення:

а) житло, яке надається в користування працівникам підприємств, установ, організацій у зв’язку з характером їх трудових відносин мають проживати за місцем роботи або поблизу нього;

б) житло, яке надається в користування працівникам підприємств, установ, організацій у зв’язку з характером їх трудових відносин мають проживати за місцем роботи або поблизу нього. Включається до числа службових за рішенням виконавчого органу місцевої ради;

в) житло, яке надається в користування працівникам підприємств, установ, організацій на підставі угоди, укладеної між підприємством і працівником.

68. Гуртожиток це:

а) приміщення, призначене для спільного проживання кількох одиноких громадян, які не перебувають у сімейних стосунках, або для проживання окремих сімей і надаються на період навчання чи праці;

б) приміщення, призначені для спільного проживання людей, які не перебувають у шлюбних стосунках;

в) приміщення, призначені для проживання людей, незалежно від перебування їх у шлюбних відносинах.

69. Вселення в кімнати в гуртожитках здійснюється на підставі:

а) ордеру;

б) договору;

в) рішення власника гуртожитку.

70. Зі службового житлового приміщення особа виселяється за бажанням власника:

а) не може бути виселеною без надання іншого житлового приміщення;

б) може бути виселеною без надання іншого житлового приміщення;

в) може бути виселеною без надання іншого приміщення у разі порушення трудової дисципліни чи вчинення злочину.

**Рекомендована література:**

Основна [1-5] ; додаткова [5-7, 11-15].

**ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 8**

**Тема: Державні програми забезпечення громадян житлом**

**Мета практичного заняття:**

засвоєння, закріплення, поглиблення знань про:

* державні програми забезпечення житлом;
* використання державних програм забезпечення громадян житлом

**План:**

1. Загальна характеристика державних програм забезпечення громадян житлом.
2. Види програм забезпечення громадян житлом.
3. Програма «Сільське подвір’я»
4. Програма державних кредитів на придбання та реконструкцію житла.
5. Програма здешевлення кредитів (компенсації відсотків по іпотечним кредитам комерційних банків)
6. Програма доступне житло
7. Забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб.

Завдання: засвоїти теоретичні положення та зміст нормативно-правових актів, якими врегульовано правовідносини з забезпечення та користування житлом за державними програмами забезпечення громадян житлом.

📚**Основні терміни та поняття**

Внутрішньо переміщені особи, іпотечне кредитування, державні кредити на придбання житла, молоді особи, молода сім’я.

**☝*Методичні вказівки***

Статтею 10 Закону України «**Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні**» закріплено житлові умови для молоді. Законом визначено, що держава забезпечує молодим громадянам рівне з іншими громадянами право на житло, сприяє молодіжному житловому будівництву, створенню молодіжних житлових комплексів тощо.

При відведенні земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва органи місцевого самоврядування затверджують квоти ділянок, які надаються молодим сім'ям під будівництво житла.

Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування разом з підприємствами, установами та організаціями розробляють та реалізують програми створення сприятливих житлово-побутових умов для молоді, яка проживає в гуртожитках.

Молоді сім'ї та молоді громадяни можуть одержувати за рахунок бюджетних коштів пільгові довгострокові державні кредити на будівництво і придбання жилих будинків і квартир, на оплату вступних пайових внесків при вступі до молодіжних житлових комплексів, житлово-будівельних кооперативів, а також на обзаведення домашнім господарством.

Молодь, яка переселяється у трудонедостатні сільські населені пункти, а також місцева молодь, зайнята в сільському господарстві, переробних, обслуговуючих галузях агропромислового комплексу, соціальній сфері цих населених пунктів, забезпечується житлом і господарськими будівлями за рахунок Державного бюджету України.

Молоді сім'ї, які не мають дітей, сплачують кредит з відсотковою ставкою у розмірі три відсотки річних від суми заборгованості по кредиту.

Молоді сім'ї, які мають одну дитину, звільняються від сплати відсотків за користування кредитом; молодим сім'ям, які мають двох дітей, за рахунок бюджетних коштів, крім того, погашається 25 відсотків суми зобов'язань по кредиту, а молодим сім'ям, які мають трьох і більше дітей, – 50 відсотків суми зобов'язань по кредиту.

Молодь, яка проживає у сільських населених пунктах і працює у сільськогосподарському виробництві, переробній та обслуговуючих галузях агропромислового комплексу, що функціонують у сільській місцевості, соціальній сфері села та органах місцевого самоврядування на селі, користується також пільгами, передбаченими Законом України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві».

Порядок [[62]](#footnote-62)надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та їх пільгового погашення встановлюється Кабінетом Міністрів України.

При народженні дітей у молодій сім'ї, яка отримала кредит, цій сім'ї може бути надано допомогу для погашення кредиту за рахунок коштів, що залишаються у розпорядженні підприємств, де працює молоде подружжя (мати або батько).

Дія статті 10 цього Закону поширюється на молодих вчених, на подружжя, в якому чоловік або дружина є молодим вченим, та на неповні сім'ї, в яких мати (батько) є молодим вченим, якщо зазначені молоді вчені є громадянами України та працюють на державних підприємствах, у державних науково-дослідних (науково-технічних) установах та організаціях, закладах вищої освіти та закладах післядипломної освіти III-IV рівнів акредитації на посадах наукових (науково-педагогічних) працівників, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, або навчаються за денною формою навчання в аспірантурі, ад'юнктурі, докторантурі.

**Основні державні програми забезпечення житлом:**

1. **«Сільське подвір'я» (http://zof.zp.ua/)**

**2.** **Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (http://www.molod-kredit.gov.ua/index.php):**

**2.1 Пільговий кредит**

**2.2 Часткова компенсація відсотків по іпотечним кредитам комерційних банків.**

**2.3 Доступне житло (Здешевлення іпотеки)**

**2.4 Кредити на придбання житла внутрішньо переміщеним особам**

З цих питань слід ознайомитися з відповідною лекцією за темою «Державні програми забезпечення житлом громадян» та змістом відповідних нормативно-правових актів. Слід звернути увагу, що більшість програм запроваджується новообраними Президентами України, після чого прийняття заяв на участь в попередніх програмах припиняється. Притому, у випадку включення до Закону України «Про бюджет» на наступний рік витрат фінансування на житлові програми попередніх періодів, фінансування за ними продовжує здійснюватися.

Останнє питання варто розкривати за кількома складовими: забезпечення житлом тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб та програм надання кредитів на придбання житла таким особам (на основі змісту відповідних нормативно-правових актів).

**Задачі з теми**

**Задача № 1**

У квартирі проживає сім’я у складі: чоловік, дружина дві доньки і батьки дружини (3-кімнатна квартира), загальна проща якої становить 60 квадратних метрів.

Чи має дана сім’я право на поліпшення житлових умов?

**Задача № 2**

Громадянин М. пропрацював на ПАТ «Дніпроспецсталь» 15 років. Під час однієї із змін він отримав виробничу травму. Згідно з висновком МСЕК йому була надана 2-га група інвалідності. В зв’язку з неможливістю виконувати далі службові обов’язки. М. пішов на пенсію по інвалідності. Через 10 днів після цього до суду керівництво ПАТ «Дніпроспецсталь» подало позов в якому вимагало виселити М. із займаної ним службової квартири.

Яким повинно бути рішення суду?

**Задача № 3**

До юриста А звернувся громадянин Б., який попросив роз’яснити йому норми житлового законодавства, а саме – чи зберігається за ним житло державного чи комунального житлового фонду у випадку, якщо він поїде на лікування до Криму терміном на 1 рік.

Дати роз’яснення ситуації.

**Задача № 4**

Наймач житлового приміщення громадянин А. проживав сам, після проходу строкової військової служби повернувся до найманого ним житлового приміщення. Житлове приміщення не було збережене для нього і в нього в порядку черги був вселений інший наймач. Громадянин А. подав позов до суду про відновлення його прав на наймане житлове приміщення.

Чи задовольнить його позов суд?

**Задача № 5**

Громадянин А. уклав договір з фондом сприяння державному молодіжному будівництву за програмою здешевлення іпотечного кредитування комерційних банків. Згідно умов програми та договору Фонд мав перераховувати йому на картковий рахунок суму компенсації відсотків комерційного банку в розмірі облікової ставки НБУ. Починаючи з 01.03.2022 року виплати припинилися. Відшкодовувати частину тіла кредиту та процентів за користування кредитом в повному розмірі Гр. А завадила низька заробітна плата у зв’язку з початком повномасштабної війни і зменшення об’ємів виробництва на підприємстві. На думку А. фонд порушив умови договору, тому має виплатити йому суми визначених компенсацій в період з 01.03.2022 р. по 01.08.2024 р. (розрахунок додається) та пеню за прострочення повернення кредиту, яку позичальник А. заборгував за вказаний період перед банком за кредитним договором (розрахунок додається), відшкодувати суми сплаченого судового збору в розмірі 850 грн. та витрати на правову допомогу в розмірі 2000 грн.

Яким має бути судове рішення? Відповідь аргументуйте.

**Задача № 6**

01.08.2024 року Кравченко Н. звернувся до суду з позовом до Шайма про визнання його таким, що втратив право користування житловим приміщенням.

Позовні вимоги мотивовані тим, що позивач є власником будинку. До 28 грудня 2023 року Шайма проживав разом з ним, перебуваючи у фактичних шлюбних відносинах, але напередодні свята Нового року покинув його, переїхавши жити до Герасюкевича. Позивач, посилаючись на те, що відповідач не проживає у спірному житлі без поважних причин більш, ніж 6 місяців, на підставі 71, 72 ЖК України просить визнати його таким, що втратив право користування житловим приміщенням.

У судовому засіданні позивач підтримав заявлені вимоги, просив позов задовольнити в повному об’ємі, пояснивши, що відповідач був зареєстрований у спірному житлі як член сім’ї. Проте з 28 грудня 2023 року він проживає окремо.

Відповідач у судове засідання не з’явився, клопотань про розгляд справи за його відсутності суду не надав. На адресу суду надіслав пояснення, що він заперечує проти позову, аргументуючи, що згідно ст.71 ЖК України при тимчасовій відсутності наймача або членів його сім’ї за ними зберігається жиле приміщення протягом шості місяців.

Згідно з ст.72 ЖК України визнання особи такою, що втратила право на користування жилим приміщенням внаслідок відсутності цієї особи більш встановлених строків здійснюється в судовому порядку. Користування жилими приміщеннями в будинках приватного жилого фонду регулюється главою 6 ЖК України. Положення про збереження жилої площі за тимчасово відсутнім наймачем в домах (квартирах) приватного жилого фонду містить ст. 163 ЖК України. Договір найму між власником домоволодіння та відповідачем не укладався, тому норми ст.ст.71, 72, 163 ЖК України до спірних правовідносин не можуть бути застосовані.

Судом було встановлено, що відповідач вселився та проживав у спірному домоволодінні як член сім’ї, тому він набув права та обов’язки, передбачені ст. 156 ЖК України.

Вирішіть справу.

Яким має бути судове рішення?

Відповідь аргументуйте.

**Задача № 7**

Громадянка Росії Нікітюк із сім'єю з 3 осіб (вона, чоловік та їхня дитина) прибули в січні 2022 р. до Києва з Курська (РФ). У Києві в трикімнатній квартирі з сім'єю з 4 осіб мешкала мати громадянки Нікітюк. Бажаючи придбати у Києві квартиру для своєї сім'ї, Нікітюк 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, в лютому 2022 р. громадянка Нікітюк подала позов про вселення до трикімнатної квартири та визнання за її сім'єю права на проживання в окремій ізольованій кімнаті.

Чи збігаються поняття «місце прописки» і «місце проживання»?

Чи однакові права в житловій сфері мають громадяни України та громадяни інших держав?

Чи має право гр. Нікітюк вселитися на житлову площу своєї матері і за яких обставин?

Яким має бути судове рішення?

Відповідь обґрунтуйте.

**Задача № 8**

Гр. України Кличко подав заяву про укладення окремого договору найму житлового приміщення державного житлового фонду 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.

Які права та обов'язки мають наймачі державного житлового фонду?

Чи відрізняються вони від прав та обов'язків наймачів приватного житлового фонду?

Чи правильною є відмова в зміні договору найму?

Надайте консультацію з приводу порядку та способів захисту прав гр. Кличка в судовому порядку.

❓***Контрольні питання:***

1. Програма сільське подвір’я.
2. Програма державного житлового кредитування.
3. Програма компенсації іпотечних кредитів комерційних банків.
4. Програма дешеве житло.
5. Програма забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб.

**✍Тестові завдання**

71. Без надання іншого житлового приміщення особу не може бути виселено зі службового житлового приміщення:

а) інвалідів війни;

б) осіб, які пропрацювали на підприємстві не менше 10 років;

в) осіб, звільнених у зв’язку з ліквідацією підприємства;

г) одиноких осіб з неповнолітніми дітьми;

д) всі вищезазначені категорії.

72. Виселення з житлових приміщень державного житлового фонду здійснюється:

а) з наданням іншого житлового приміщення;

б) без надання іншого житлового приміщення;

в) без надання іншого житлового приміщення у разі використання його не за призначенням.

73. Виключення з членів житлово-будівельного кооперативу здійснюється:

а) у разі подачі неправдивих відомостей для прийому до кооперативу;

б) систематичного здавання житлового приміщення в найом з метою одержання нетрудових доходів;

в) виїзду на інше постійне місце проживання;

г) все вищезазначене.

74. Проведення робіт, пов’язаних з шумом у вихідні дні:

а) дозволяється;

б) забороняється;

в) дозволяється за згодою сусідів.

75. Гучне прослуховування музики, яке суттєво заважає оточуючим (сусідам):

а) забороняється;

б) дозволяється;

в) забороняється в нічний час.

76. При переході права власності на житловий будинок (квартиру) договір найму:

а) втрачає дію;

б) не втрачає дії;

в) зберігає силу до закінчення вказаного в ньому строку.

77. У випадку вилучення земельної ділянки:

а) надаються квартири в будинках державного житлового фонду;

б) надаються квартири в будинках державного житлового фонду у разі вилучення земельної ділянки для державних потреб;

в) примусове вилучення не допускається.

78. Оформлення права власності на об’єкти нерухомого майна здійснюється:

а) органами нотаріату;

б) виконавчими комітетами Рад;

в) бюро технічної інвентаризації.

79. Право власності на нерухоме майно засвідчується:

а) договором купівлі продажу;

б) свідоцтвом про право власності;

в) витягом з реєстру майнових прав.

80. Строк дії довідки-характеристики на житлове приміщення:

а) 1 місяць;

б) 2 місяці;

в) 3 місяці.

**Рекомендована література:**

Основна [1-5] ; додаткова [1,3,4,13].

**ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 9**

**Тема: Приватний житловий фонд**

**Мета практичного заняття:**

засвоєння, закріплення, поглиблення знань про:

* правове регулювання набуття права власності на житло;
* способи набуття права власності на житло;
* договори з житлом;
* користування чужим житлом

**План:**

* 1. Загальна характеристика способів набуття права власності на житло.
  2. Особливості будівництва житла. Правове забезпечення самостійного будівництва.
  3. Легалізація самочинного будівництва.
  4. Договори щодо переходу права власності на житло.
  5. Договір найму житлового приміщення.

Завдання: засвоїти теоретичні положення та зміст нормативно-правових актів, якими врегульовано правовідносини з забезпечення та користування житлом приватного житлового фонду.

📚**Основні терміни та поняття**

Договір купівлі-продажу, договір найму житлового приміщення, договір довічного утримання, договір міни, наймач, наймодавець, нотаріальне посвідчення правочинів щодо житла

**☝*Методичні вказівки***

Набуття та здійснення права на житло можливе шляхом:

набуття та здійснення права власності на житло;

користування чужим житлом на підставі договору найму житлового приміщення.

Право власності на житло може виникнути різними шляхами:

самостійне будівництво;

набуття права власності на житло за договорами відчуження;

приватизація державного житлового фонду;

спадкування житла.

Нормативно-правове забезпечення будівництва:Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», [Постанова КМУ від 13 квітня 2011 р. № 461 «Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів»](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF), [Порядок прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0830-11), ДБН та СніП.

Питання легалізації самочинного будівництва варто розглядати через призму «житлової амністії», яка проводилася в різні історичні періоди (нормативно-правові акти, порядок (кроки), документи і т.д. наведені в лекції).

Приватизація державного житлового фонду регламентована Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду». При розгляді цього питання варто звернути увагу на передання об’єктів державної власності в комунальну власність, на правові позиції щодо документів, які подаються для оформлення приватизації житла (питання ордера на житло), приватизацію гуртожитків.

Порядок посвідчення правочинів щодо переходу права власності на житло (купівля-продаж, міна, дарування, довічне утримання) регламентовано Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : Наказ Міністерства Юстиції України від 22.02.2012 № 296/5.

При вивченні питання спадкування житла варто виходити також з Правових позицій Верховного Суду України.

Питання «договір найму житлового приміщення» слід розглядати через призму «користування житлом державного житлового фонду» (ЖК України), «житла соціального призначення» (Закон України «Про житловий фонд соціального призначення»), «приватного житлового фонду» (ЖК України, ЦК України).

**Задачі з теми**

**Задача № 1**

25. 02.2022 р. громадянин РФ Іванов Д.С., який постійно протягом останніх трьох років проживав в Києві, з початком повномасштабної війни РФ проти України, звернувся до нотаріуса з приводу оформлення купівлі-продажу належної йому квартири в м. Києві. Нотаріус відмовив йому у вчиненні нотаріальної дії, аргументуючи відмову змінами в законодавстві, які забороняють посвідчувати правочини громадян РФ, спрямовані на відчуження належного їм майна, що продиктовано вирішенням питання звернення стягнення на таке майно за завдання шкоди РФ проти України.

Іванов Д.С. звернувся до суду за захистом своїх прав, просив суд зобов’язати нотаріуса припинити протиправні дії.

Просив суд також визнати дії щодо нього дискримінаційними і такими, що порушують як національне законодавство України, так і норми Загальної декларації прав людини та відшкодувати моральну шкоду в розмірі 25.000 грн.

Вирішіть справу.

Відповідь аргументуйте.

**Задача № 2**

Гр. України С.С. Перебийніс після перших обстрілів м. Запоріжжя ворожими ракетами в лютому 2022 року зачинила двері своєї квартири, поставила її на охорону та сіла до евакуаційного потягу до м. Львів. Діставшись м. Augsburg (Німеччина), вона оформила статус тимчасового захисту (Vertriebene) за параграфом 24, відповідно до якого отримала прихисток. 01.03.2022 року вона отримала житло в постійне користування.

15.03.2022 року сусідка по квартирі в м. Запоріжжя зателефонувала їй, повідомивши, що є висока вірогідність протікання водопровідної труби у неї в квартирі, оскільки відбувається затоплення квартири під нею поверхом нижче. Просила надати доступ для вирішення питання. С.С. Перебийніс відповіла, що всі труби у неї було замінено якісно на якісні пластикові, а тому протікання є просто неможливим. З цієї причини не бачить сенсу в доступі, тим більше, вона забула передати будь-кому ключі від квартири для вирішення подібних питань.

Аварійна служба водоканалу склала акт в присутності Голови ОСББ про ймовірну причину протікання – вірогідність розтріскування труби внаслідок струсу будинку через приліт ракети Іскандер М в 2й під’їзд сусіднього будинку. Водночас, ламати двері чи замки до квартири ймовірного протікання відмовилися, оскільки це порушує право власника квартири на недоторканість житла. Як їм відомо, за те передбачена кримінальна відповідальність. Голова ОСББ намагався аргументувати такі дії крайньою необхідністю, – рятуванням чужого майна, на що працівники КП «Водоканал» відповіли: «Вам треба – Ви і ламайте». Перекривши вентиль крану в підвалі подачі холодної води до під’їзду, від’їхали на інший виклик, залишивши мешканців цього під’їзду без питної води.

Надайте консультацію Голові ОСББ та мешканцям квартир даного під’їзду щодо варіантів можливого вирішення їхнього питання.

Яка процедура доступу до даної квартири в такому випадку (для перевірки на наявність течії та її усунення)?

Відповідь аргументуйте.

У випадку вирішення питання в судовому порядку зазначте, хто має право звернення до суду з відповідним питанням і яким саме?

**Задача № 3**

До Слов'янського міськрайонного суду звернулась Установа Охорони здоров’я санаторій «Святі гори» до гр. України Безхатька за участю третьої особи Донецької обласної ради профспілок про виселення, мотивуючи свої вимоги тим що вона мас на своєму балансі гуртожиток за адресою м. Святогірськ, вул. Островського 48а., в якому зареєстрований, але незаконно проживає відповідач по справі Безхатько, оскільки згідно ст. 127 ЖК України гуртожитки використовуються для проживання робітників, студентів на термін роботи або навчання. Відтак, позивач просить висилити відповідача з гуртожитку, оскільки він не має права на мешкання в кімнаті 902 гуртожитку по вул. Островського 48а в м. Святогірськ.

Відповідача позов не визнав, посилаючись на незаконність даного позову.

Судом встановлено, що будівля №48а по вул. Островського в м. Святогірськ має статус гуртожитку і перебуває на балансі установи охорони здоров'я санаторію «Святі гори». Безхатько був вселений в кімнату 902 вказаного будинку разом зі своєю матір’ю, яка була працівником санаторію та мешкала в цьому гуртожитку. На даний час вона померла.

В суді були надані докази: ордер на проживання; протокол № 13 засідання профспілкового комітету установи охорони здоров'я санаторію «Святі гори» від 20.06.2024 року про спільне рішення адміністрації та профспілкового комітету санаторія «Святі гори» про виселення Безхатька із гуртожитку санаторію, оскільки останній не проживає там тривалий час.

Згідно із ст. 132 ЖК України особи, яки припинили роботу з інших підстав, ніж: ті що зазначені в частині другої цієї статті, а також осіб, перелічених у статті 125 ЖК України, можуть бути виселено лише з із гуртожитку з наданням їм іншого жилого приміщення.

Доводи позивача про те, що відповідач має заборгованість по квартплаті не можуть бути підставою для його виселення, оскільки ці вимоги повинні розглядатися в іншому правовому режимі.

Дайте правову оцінку ситуації.

Яким має бути судове рішення?

Відповідь аргументуйте.

**Задача № 4**

22 квітня 2024 року Мар'їнський районний суд Донецької області розглянув позовну заяву КП «Міська служба єдиного замовника» м. Курахове до Вітер С. про стягнення заборгованості за комунальні послуги в розмірі 82886 (вісімдесят дві тисячі вісімсот вісімдесят шість) гривень п'ятнадцять копійок.

КП «Міська служба єдиного замовника» займається утриманням та обслуговуванням та наданням комунальних послуг, а також проводить нараховування та утримання платежів за квартирну плату та надані комунальні послуги.

Вітер С. є власником квартири, яка знаходиться за адресою: м. Курахове, вул.. Степана Бендери 1, кв. 3. На підставі ст. 156, 162 ЖК України наймач або власник житла повинен вносити сплату за користування жилим приміщенням та надані послуги. На підставі ст. 162 ЖК України квартирна сплата та сплата за комунальні послуги повинна вноситись своєчасно та щомісячно, в строки установлені ЖК України.

Вітер С., мешкаючи у вищезазначеній квартирі не сплачують квартирну плату та плату за комунальні послуги з 2014 року до 01.08.2024 року, у зв'язку з чим утворилась заборгованість в сумі 82886 (вісімдесят дві тисячі вісімсот вісімдесят шість) гривень п'ятнадцять копійок.

Відповідач проти позову заперечує, пояснюючи, що їхній будинок було знищено в 2015 році, відповідно комунальні послуги не надавалися, а вони мешкають в м. Запоріжжя з того періоду. Факт реєстрації не є доказом факту проживання.

 Чи повинен суд задовольнити позов? Обґрунтуйте відповідь.

Яким було б судове рішення, якби приміщення не було зруйноване, а особи виїхали на постійне місце проживання в іншу місцевість ще в 2015 році через побоювання бути ураженими.

**Задача № 5**

До Малиновського районного суду м. Одеси звернувся Жванецький з позовом до ОСББ «ЖК Люксембург», про зобов`язання надати для ознайомлення розрахунки.

В обґрунтування позовних вимог позивач посилався на те, що він є власником квартири, що підтверджується Свідоцтвом про право власності.

Як вказав позивач, загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку ОСББ «ЖК Люксембург» 05.12.2013 року житловий комплекс за адресою вул.. Люфстдорфська 3, що складається з корпусів 1-7, прийнято на баланс об`єднання.

Позивач вказує, що 13.04.2023 року він надіслав листа до ОСББ «ЖК Люксембург» із проханням надати наступну інформацію: Розрахунок вартості розподілу природного газу з 1 кв. м площі помешкання щомісячно (У платіжній квитанції відповідна послуга вказана як «распределение природ.») починаючи із серпня 2020р. по березень 2021р.; Розрахунок вартості теплових витрат з 1 кв. м площі помешкання щомісячно (У платіжній квитанції відповідна послуга вказана як «тепловые потери» із листопада 2022р. по березень 2022р.; Розрахунок вартості 1 ГКал теплової енергії щомісячно (У платіжній квитанції відповідна послуга вказана як «отопление по теплосч» починаючи із листопада 2022р. по березень 2023р.; Розрахунок вартості утримання дахової котельної з 1 кв. м площі помешкання (У платіжній квитанції відповідна послуга вказана як «содержание котельной») із листопада 2021р. по березень 2023р.

Вказаний лист, як вказав позивач, було направлено поштовим відправленням, лист було вручено представнику ОСББ «ЖК Люксембург» 15.04.2023 року, але відповіді на запит йому надано не було.

Позивач вказує, що відповідно до платіжних квитанцій, отримувачем коштів за послугу розподілу природного газу є ОСББ «ЖК Люксембург», незважаючи на те, що розподіл природного газу – це господарська діяльність, що підлягає ліцензуванню.

Позивач вказав, що у платіжних квитанціях ця послуга має деяку вартість, яка розрахована як кількість квадратних метрів помешкання помножена на тариф, але у його квартирі відсутній природній газ, що вказує на те, що споживачем природного газу є ОСББ безпосередньо. Тариф на розподіл природного газу формує ОСББ і вносить до платіжних квитанцій.

Як вказав позивач, в платіжних квитанціях вартість відповідної послуги зазначена як кількість квадратних метрів помешкання (щодо квартири позивача – 70,4 м2) помножена на тариф (грн/м2), що, на думку позивача, дає йому підстави вважати, що тариф, наведений в платіжних квитанціях не є тарифом, затвердженим НКРЕКП.

Крім того, позивач вказує, що ОСББ «ЖК Люксембург» задовольняє свої потреби в опаленні самостійно, що підтверджується пунктом «Утримання котельної» у платіжних квитанціях ОСББ «ЖК Люксембург» від листопада 2021 р. по квітень 2022р., шляхом експлуатації дахової котельної, а вартість 1 Гкал теплової енергії щомісячно ОСББ «ЖК Люксембург» формує самостійно.

Також, як вказав позивач, після 07.04.2019 р. загальних зборів ОСББ «ЖК Люксембург» не проводилося.

Позивач стверджує, що своєю бездіяльністю ОСББ «ЖК Люксембург» порушує його права як власника квартири, у зв`язку з чим просив суд:

зобов`язати ОСББ «ЖК Люксембург» надати для ознайомлення розрахунок вартості розподілу природного газу з 1 кв. м площі помешкання щомісячно (У платіжній квитанції відповідна послуга вказана як «распределение природ.») починаючи із серпня 2022р. по березень 2023 р.;

зобов`язати ОСББ «ЖК Люксембург» надати для ознайомлення розрахунок вартості теплових витрат з 1 кв. м площі помешкання щомісячно (У платіжній квитанції відповідна послуга вказана як «тепловые потери» із листопада 2022р. по березень 2022р.;

зобов`язати ОСББ «ЖК Люксембург» надати для ознайомлення розрахунок вартості 1 ГКал теплової енергії щомісячно ( У платіжній квитанції відповідна послуга вказана як «отопление по теплосч» починаючи із листопада 2022р. по березень 2023р.;

зобов`язати ОСББ «ЖК Люксембург» надати для ознайомлення розрахунок вартості утримання дахової котельної з 1 кв. м площі помешкання (У платіжній квитанції відповідна послуга вказана як «содержание котельной») із листопада 2021 р. по березень 2023р.

Вирішіть справу. Відповідь аргументуйте.

**Задача № 6**

В селі Мар’ївка військові звернулися до старости Біленьківської територіальної громади про розквартирування військовослужбовців. Остання звернулася до мешканців села, але майже ніхто не погодився. Водночас, виявилося, що в селі є кинуті будинки, які тривалий час не обслуговувалися, 5 і більше років. Старостою було прийняте рішення про допуск до цих будинків військовослужбовців. 01.2024 р. з’явився власник одного з будинків та вимагав покинути приміщення через побоювання ворожого обстрілу військовослужбовців ЗСУ та великих ризиків пошкодження чи руйнації житла. Військовослужбовці обурилися і відмовилися покинути приміщення, аргументуючи, що при заселенні були відсутні двері, вікна та опалення, які були встановлені військовослужбовцями за рахунок власних коштів.

Вирішіть задачу. Відповідь аргументуйте.

Яким має бути судове рішення?

**Задача № 7**

Гр. України Лютий І., житель м. Запоріжжя, побоюючись ворожих обстрілів його житла, допоміг своїй сім’ї евакуюватися до Чехії навесні 2022 року. Розуміючи неможливість перетину кордону через відсутність підстав, наданих законодавством для цього, звернувся до Благодійної організації з проханням прийняти його на роботу волонтером та водієм. Оформившись через систему «Шлях» на автомобілі БО, покинув її відразу після перетину кордону і направився до Чехії. СБУ, відпрацьовуючи канали незаконного перетину кордону та боротьби з ухилянтами від мобілізації порушили справу, оскільки в діях Лютого І. вбачаються ознаки кримінального правопорушення. В рамках кримінального провадження було накладено арешт на квартиру, належну Лютому І. на праві власності в м. Запоріжжя.

Надайте консультацію Лютому І., чи є підстави для конфіскації його житла?

Вирішіть справу з урахуванням умов спроби продажу квартири Лютим І. та неможливістю цього через наявність накладеного арешту.

Чи були підстави для накладання арешту?

Визначте можливість захисту прав Лютого І. в судовому порядку.

**Задача № 8**

05.02.2024 року Дніпровський районний суд м. Херсона у відкритому судовому засіданні в м. Херсоні розглянув цивільну справу за позовом Сільськогосподарського відкритого акціонерного товариства «Обрій» до Селютіна про спонукання укладення договору найма жилого приміщення з мешканцем гуртожитку.

Позивач звернувся до суду з позовом, посилаючись на те, що з 2005 р. відповідач є мешканцем кімнати 504. Відповідач не є працівником СВАТ «Обрій», проте продовжує проживати у гуртожитку. Позивач неодноразово звертався до відповідача з пропозицією укласти договір найму жилого приміщення, проте відповідач ухиляється від укладання такого договору. Просить суд зобов'язати відповідача укласти договір з СВАТ «Обрій» найму жилого приміщення в гуртожитку за адресою м. Херсон, вул. Мостова 4, к. 504, площею 17,5 кв. м. та стягнути з відповідача судові витрати.

В судовому засіданні представник позивача повністю підтримав позовні вимоги. Просив зобов'язати відповідача укласти договір з СВАТ «Обрій» найму жилого приміщення в гуртожитку за адресою: м. Херсон, вул. Мостова 4, к. 504, площею 17,5 кв. м. та стягнути з відповідача судові витрати.

Відповідач у судовому засіданні позов не визнав, просив суд відмовити у задоволенні позовних вимог у повному обсязі.

Вирішіть справу? Яким має бути судове рішення?

Чи зміниться судове рішення аргументами про набуття права постійного проживання відповідно до норм ЖК України, тим більше враховуючи заслуги перед Україною та ЗСУ в передачі відомостей про ворога в період окупації, що допомогло де окупації м. Херсон.

❓***Контрольні питання:***

1. Приватний житловий фонд
2. Набуття права власності на житло приватного житлового фонду
3. Договори на передачу житла у власність
4. Договори на передачу житла у користування
5. Нотаріальні дії щодо посвідчення правочинів з житла

**✍Тестові завдання**

81. Житлові спори:

а) спори, що виникають з приводу порушеного права;

б) оспорюваного права;

в) все вищезазначене.

82. Особи, яким може бути надано службове житлове приміщення:

а) слюсар-сантехнік;

б) машиніст компресорних установок;

в) Працівники радіолокаційних комплексів «Стріла».

83.Прибудинкова територія включає:

а) територію під будинком;

б) озеленені території;

в) майданчики для вигулу собак;

г) майданчики для тимчасового зберігання автомобілів;

д) все вище зазначене.

84. При будинкова територія належить:

а) виконавчому комітету Ради;

б) фонду державного майна України;

в) окремим приватним власникам;

г) об'єднанню співвласників.

85. Особа, яка переїхала на інше постійне місце проживання:

а) втрачає право користування приміщенням;

б) зберігає право користування приміщенням протягом 6 місяців;

в) втрачає право користування приміщенням державного житлового фонду.

86. Судам підвідомчі житлові спори:

а) визнання права власності;

б) витребування з чужого володіння;

в) виділ частки з будинку;

г) про визначення порядку користування майном.

д) все зазначене.

87. Якщо в період шлюбу значно змінилась вартість житла внаслідок грошових чи трудових затрат:

а) суд може визнати майно спільним майном подружжя;

б) житло, що належало громадянинові на праві власності до укладення шлюбу є його виключним правом;

в) дане рішення лежить поза межами компетенції суду.

88. Розмір в частці права власності на житловий будинок:

а) може змінюватись після спорудження господарських будівель (сараїв, гаражів);

б) зміна частки неможлива;

в) зміна частки можлива шляхом спорудження прибудов чи надбудов.

89. Право переважного придбання будівлі повинне бути виражене:

а) протягом 2-х місяців;

б) протягом 3-х місяців;

в) після сплину 3-х місяців.

90. Якщо один з повнолітніх членів сім'ї проти приватизації житла:

а) приватизація здійснюється;

б) приватизація неможлива;

в) приватизація можлива після виділу ізольованого приміщення особі, яка проти.

**Рекомендована література:**

Основна [1-5] ; додаткова [1,6,7,11,12-15].

**ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 10**

**Тема: Захист житлових прав**

**Мета практичного заняття:**

засвоєння, закріплення, поглиблення знань про:

* Порядок, форми та способи захисту житлових прав

**План:**

1. Порушення житлових прав
2. Категорії житлових спорів.
3. Форми та способи захисту житлових прав.
4. Відповідальність за житловим законодавством.
5. Відшкодування шкоди житлу, завданої збройною агресією РФ проти України.

Завдання: засвоїти форми, способи та порядок захисту житлових прав.

📚**Основні терміни та поняття**

Речово-правові способи захисту житлових прав, зобов’язально-правові способи захисту житлових прав, визнання права власності, визнання правочину недійсним, віндикаційний позов, негаторний позов, прогібіторний позов, житловий спір.

**☝*Методичні вказівки***

Завдання – закріпити у студентів знання щодо способів, порядку охорони та захисту охоронюваних законом житлових прав та інтересів громадян. Знання повинні ґрунтуватись на вивченні відповідних нормативно-правових актів, теоретичного матеріалу, практиці розв’язання житлових спорів (Постанови Пленуму Верховного суду України). Особливості виконання окремих рішень судів щодо відновлення порушених чи оспорюваних житлових прав. Особливості виконавчого провадження.

Способи захисту порушеного права власності – самозахист, захист правоохоронними органами, нотаріальний та судовий захист (віндикаційний та негаторний позови).

Цивільно-правова відповідальність поділяється на позадоговірну (деліктну, яка виникає внаслідок завдання шкоди) та договірну (таку, що виникає з договорів купівлі-продажу, житлового найму, довічного утримання, договору міни, спадкового договору і т.д.).

Основні категорії справ:

- про визнання права власності на житло, про витребування житла з чужого незаконного володіння (а в передбачених законом випадках і від добросовісного набувача) чи відшкодування його вартості, про усунення інших порушень прав власника;

- про визначення порядку володіння, користування і розпоряджен­ня житлом, що є спільною власністю;

- про поділ спільного житла або виділення частки з нього;

- про визнання недійсними угод про відчуження житла;

- про переведення прав і обов'язків покупця за договором купівлі-продажу житла, укладеним учасником спільної часткової власності щодо своєї частки з порушенням права іншого учасника даної спільної власності, на привілейовану купівлю цієї частки;

- про передачу в приватну власність майна, яке за законом підлягає відчуженню громадянинові (наприклад, відповідно до ст. 1 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» підлягають передачі сім'ям наймачів квартири (будинки) та належні до них господарські споруди і приміщення);

- про визнання недійсною угоди про відчуження квартири (будинку) з громадського житлового фонду;

- про виключення майна з опису.

Кримінальна відповідальність за зловживання опікунськими правами, передбачена ст. 167 КК України, полягає у використанні опіки та піклування з корисливою метою на шкоду підопічному – для заняття житлової площі, використання майна тощо.

Статтею 162 КК України передбачена відповідальність за незаконне проникнення до житла, незаконне проведення в ньому обшуку, незаконне виселення або інші дії, що порушують недоторканність житла громадян.

Кримінальна відповідальність передбачена за злочини, що посягають на приватну, державну власність при здійсненні цілого ряду злочинних дій:

- порушення порядку взяття на облік та строків заселення житлових будинків і житлових приміщень (ст. 149);

- порушення правил користування житловими будинками і житловими приміщеннями (ст. 150);

- самоправне зайняття житлового приміщення (ст. 151).

У сфері житлово-комунального господарства та благоустрою адміністративна відповідальність настає:

- за порушення правил благоустрою територій міст та інших населених пунктів, а також недотримання правил щодо забезпечення чистоти і порядку в містах та інших населених пунктах (ст. 152);

- за знищення або пошкодження зелених насаджень, дерев, газонів, квітників та інших об'єктів озеленення в населених пунктах, невжиття заходів для їх охорони, а також самовільне перене­сення в інші місця під час забудови окремих ділянок, зайнятих об'єктами озеленення (ст. 153);

- за утримання собак і котів у місцях, де це заборонено відповідними правилами або понад установлену їх кількість чи незареєстрованих собак;

- приведення в громадські місця або вигул собак без повідків і намордників (крім собак, у реєстраційних свідоцтвах на яких зроблено спеціальну відмітку) чи в не відведених для цього місцях (ст. 154).

Цивільно-правова відповідальність є реакцією на правопорушення, що тягне за собою негативні наслідки для правопорушника у вигляді позбавлення суб'єктивних цивільних прав або покладення нових чи додаткових цивільно-правових обов'язків. Існує у межах відповідних цивільно-правових відносин, основою виникнення є неправомірні дії.

Закон України «Про виконавче провадження» визначає умови і порядок виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), що відповідно до закону підлягають примусовому виконанню у разі невиконання їх у добровільному порядку.

Виконанню Державною виконавчою службою підлягають:

* рішення, ухвали і постанови судів у цивільних справах та у кримінальних справах у частині майнових стягнень;
* рішення, ухвали, постанови господарських судів;
* виконавчі приписи нотаріусів.

Виселення із займаного приміщення допускається з підстав і у порядку, передбачених законом. Такий порядок може бути у вигляді кримінальної (конфіскація) чи цивільно-правової (відшкодування шкоди) санкції, що застосовується проти правопорушника.

В умовах порушення цивільних прав збройною агресією РФ проти України варто вивчити і розглянути матеріал щодо відшкодування шкоди, завданої збройною агресією РФ, в т.ч. шкоди, завданої житлу громадян (Кодекс цивільного захисту України від 02.10.2012 р.; Про затвердження Порядку надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій, які залишилися на попередньому місці проживання : Постанова КМУ від 18 грудня 2013 р. № 947; Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Постанова Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 р. № 380; Порядок надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «єВідновлення» : Постанова КМУ від 21.04.2023 р. № 381; Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600; Деякі питання надання матеріальної грошової допомоги постраждалому населенню внаслідок підриву Російською Федерацією греблі Каховської гідроелектростанції : Постанова Кабінету Міністрів України від 19 червня 2023 р. № 626).

**Задачі з теми**

**Задача № 1**

Позивач звернулась в суд з позовною заявою до відповідачів про визнання їх такими, що втратили право користування житловим приміщенням. В обґрунтування заявлених вимог позивач вказує що їй на праві приватної власності, на підставі договору купівлі-продажу квартири, посвідченого 11.10.2006 року приватним нотаріусом Ковельського міського нотаріального округу, зареєстрованому в реєстрі за № Р№3587 належить квартира за адресою м. Ковель, вул. Старокостянтинівська, 32. У вказаній квартирі за згодою позивача були зареєстровані її онуки та відповідачі у справі. Позивач вказує, що договір найму не укладався. Більше двох років відповідачі відсутні за місцем реєстрації, проживають за іншою адресою, будь-якого інтересу до спірного житла не проявляють. З посиланням на норми ст. 71,72 ЖК України, позивач просить визнати відповідачів та такими, що втратили право користування житлом квартирою № 51 в будинку м. Ковель, вул.. Старокостянтинівська, 32?

**Задача № 2**

13.06.2024 року   Київський районний суд м. Одеси розглянув у відкритому судовому засіданні розглянувши позовну заяву Афанасьєва до Обслуговуючого Кооперативу «Житловий комплекс «Золотий Берег» про визнання позачергових загальних зборів нелегітимними, визнання незаконними та скасування рішення позачергових загальних зборів від 31.07.2023 року.

Позивач просить визнати позачергові загальні збори ОК «ЖК «Золотий Берег» від 31.07.2023 року нелегітимними, визнати рішення позачергових загальних зборів ОК «ЖК «Золотий Берег» від 31.07.2023 року незаконним та скасувати зазначене рішення. При цьому позивач посилається на те, що його було обрано головою ОК «ЖК «Золотий Берег» на установчих зборах 08.05.2012 року. З 27.07.2023 року позивач перебував у черговій відпустці та 23.08.2023 року дізнався, що 31.07.2023 року згідно з протоколом позачергових Загальних зборів членів ОК «ЖК «Золотий Берег» його було знято з посади голови кооперативу та обрано головою кооперативу Веселого.

Позивач вважає позачергові збори нелегітимним в зв'язку з тим, що вони відбулись в порушення порядку скликання, визначеного Статутом кооперативу, а Веселий взагалі не є членом кооперативу, а тому не може бути головою кооперативу, крім того головою загальних зборів був Скрябін, секретарем Оніпко, які також не є членами кооперативу, в зв'язку з чим позивач змушений звернутись до суду.

Відповідач заперечив обґрунтованість вимог позивача.

Суд встановив, що з Довідки АА №852519 з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ) від 21.05.2024 року вбачається, що керівником Обслуговуючого кооперативу «Житловий комплекс «Золотий Берег» є Афанасьєв (а.с.126).

З позовних вимог та матеріалів справи вбачається, що позачергові загальні збори обслуговуючого кооперативу «ЖК «Золотий Берег» були скликані членом Правління Живим та проведені за його участі та інших 74 осіб. Позивачем Афанасьєвим надано суду письмові докази того, що він є головою кооперативу на даний час, тобто спору між позивачем та ОК «ЖК «Золотий Берег» на думку суду не існує, оскільки рішення, прийняте на позачергових зборах не виконується, не визнається кооперативом, а отже немає необхідності доводити його нелегітимність, а позовні вимоги стосуються Веселого, Скрябіна та Оніпка. В судовому засіданні позивач не виявив наміру а ні змінити предмет спору, а ні відповідачів.

Вирішіть справу. Яким має бути судове рішення?

Відповідь аргументуйте.

**Задача № 3**

Гр.. Петров І.В. із сім’єю проживав у м. Запоріжжі у власній квартирі. Після прильоту та вибуху в дворі сусіднього будинку КАБ ФАБ 500 в квартирі вилетіли вікна та двері, що унеможливлює проживати в цьому приміщенні в зимовий період. Петров І.В. звернувся до органів місцевого самоврядування з проханням допомогти у вселенні до іншого житлового приміщенні, проте, йому було відмовлено з підстав, що «вони цим не займаються», а «хто займається підказати не можуть».

Надайте правову консультацію.

Чи має бути сім’я Петрова І.В. забезпечена житлом (тимчасовим житлом)?

Якщо так, який порядок?

Відповідь аргументуйте.

**Задача № 4**

Суворовським районним судом м. Херсон 13.01.2024 р. у відкритому судовому засіданні було розглянуто цивільну справу за позовом Кривенької до Панченка про усунення перешкод в користуванні житловим приміщенням.

Суд встановив, що позивачка є власником домоволодіння в м. Херсоні. Вона звернулася до суду з позовом, в якому просить усунути перешкоди в користуванні спірним домоволодінням шляхом анулювання реєстрації в Суворовському ВМ м Херсон оскільки відповідач перешкоджає їй в користуванні домоволодінням.

Відповідач в засідання не з’явився. Відповіді не надав.

Суд вивчивши матеріали справи приходить до висновку що позов підлягає задоволенню, оскільки судом встановлено, що відповідач не є членом сім’ї позивачки, в спірному домоволодінні не проживає, а своєю реєстрацією чинить перепони позивачці в розпорядженні

Відповідно до ст. 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження майном

Відповідно до ст. 163 ЖК України У разі тимчасової відсутності наймача або членів його сім’ї за ними зберігається жиле приміщення у випадках і в межах строків, установлених ч. 1-4 ст. 71ЖК України.

Яке рішення ухвалить суд? Чи мали місце неправомірні дії?

**Задача № 5**

Яцутко М. для перукарні придбав 3-и кімнатну квартиру. Після проведення ремонту та переобладнання він звернувся до місцевої ради з проханням перевести квартиру з об’єкту житлового приміщення в нежитлове. Міська Рада, вивчивши питання, відмовила йому в задоволенні заяви, оскільки мешканці та власники сусідніх приміщень не надали згоду на переведення житлового фонду в нежитловий.

Надайте правову консультацію Яцутко М.

Вирішить справу. Яким може бути судове рішення у випадку звернення Яцутко М. з позовом до суду?

**Задача № 6**

Гр.. Руденко разом із сім’єю проживав на дев’ятому поверсі дев’ятиповерхового будинку. Його квартиру постійно заливало, з’явився грибок. Діти захворіли. Гр.. Руденко неодноразово звертався до ЖЕУ, але поточні ремонти не виправили ситуацію. Створення ОСББ також не вирішило питання. Голова ОСББ відмовлявся провести необхідний ремонт через відсутність коштів на рахунку ОСББ.

Руденко, не витримавши, провів необхідні ремонтні роботи самостійно, просив Голову врахувати їх при стягненні заборгованостей за утримання прибудинкової території. Той відмовився, аргументувавши, що ремонт був неузгоджений і створив проблеми, оскільки його виконання повинне було бути зробленим ліцензованим підрядником та сертифікованими будівельними матеріалами. Вимагав у Руденка компенсувати витрати на належне документальне оформлення будівельно-ремонтних робіт.

Вирішіть задачу. Відповідь аргументуйте.

**Задача № 7**

Гр. Іванов відпочивав на косі Пересип в смт Кирилівка Запорізької області, встановивши палатку. За його відсутності сторонні особи проникли в палатку, відпочивали в ній, з’їли всі продуктові запаси та залишили недоїдки, поцупивши окремі речі. При зверненні до органів національної поліції, йому було відмовлено у внесенні відомостей до ЄРЗП України та пошуку злочинців, оскільки, як свідчить практика, це справа тварин та птахів.

Чи можна палатку визнати житловим приміщенням? Якщо так, то за яких обставин?

Чи є порушенням права особи на повагу до сімейного та приватного житла проникнення до палатки без згоди її власника (користувача)?

Чи є порушенням права особи на повагу до сімейного та приватного житла проникнення до палатки без згоди її власника (користувача) на проведення обшуку; у випадку відсутності відповідної постанови суду?

Вирішіть задачу через призму захисту порушених прав гр. Іванова.

**Задача № 8**

Органом приватизації було надано свідоцтво про право власності на квартиру в будинку, який розміщено на острові Хортиця, який має статус національного заповідника в процесі приватизації. Екозахисники звернулися до суду з вимогою визнати недійсною приватизації.

Чи правомірні дії органа, який здійснив приватизацію?

Чи є обґрунтованими вимоги екозахисників?

Чи є достатні правові підстави для звернення екозахисників до суду?

Відповіді обґрунтуйте з посиланням на акти чинного законодавства.

❓***Контрольні питання:***

1. Види порушень житлових прав
2. Категорії житлових спорів
3. Захист права власності на житло
4. Форми та способи захисту житлових прав
5. Порядок захисту житлових прав
6. Постанови Пленуму Верховного Суду України щодо вирішення житлових спорів.

**✍Тестові завдання**

91. Перехід права власності засвідчується:

а) простою письмовою угодою;

б) нотаріально;

в) в бюро технічної інвентаризації;

г) форма договору залежить від об’єкта права власності і вимог щодо нього закону.

92. Висота стелі повинна бути не меншою:

а) 2,6 м;

б) 2,8 м;

в) 3м.

93. За прострочення оплати комунальних послуг:

а) обчислюється пеня;

б) не обчислюється пеня;

в) особа підлягає виселенню з наданням іншого житлового приміщення меншої площі.

94. Якщо громадянин внаслідок незаконних дій органів дізнання, прокуратури, попереднього слідства, прокуратури втратив право користування житлом:

а) йому надається рівноцінне житлове приміщення;

б) йому надається рівноцінне житлове приміщення протягом 6 місяців;

в) йому надається житлове приміщення з урахуванням членів сім'ї протягом 6 місяців з дня звернення.

95. Інвалідам Чорнобильської катастрофи надаються пільги:

а) додатково 10 кв. м.;

б) додаткова кімната;

в) квартира.

96. Право на отримання державного кредиту для придбання чи будівництва житла мають:

а) фізичні особи віком до 30 років;

б) виключно громадяни України незалежно від віку;

в) громадяни України віком до 35 років;

г) молоді сім'ї.

97. Право на компенсацію відсотків кредитів комерційних банків для придбання житла належить:

а) сім'ям з 1 дитиною;

б) сім'ям з 2 дітьми;

в) одиноким громадянам;

г) одиноким громадянам та сім'ям до 35 років.

98. Компенсація відсотків кредитів комерційних банків для придбання житла є:

а) правом держави;

б) обов'язком держави;

в) обов’язок держави по відношенню до осіб, які звернулися за компенсацією і щодо яких виражене таке зобов’язання.

99. Вік, з якого особи здійснюють право на одержання житла:

а) з 18 років;

б) з моменту одруження;

в) з моменту працевлаштування;

г) з досягненням 18-річного віку чи одруження чи працевлаштування (раніше 18 років).

100. Підстави для визнання громадян потребуючими поліпшення житлових умов:

а) проживання за договором найму тривалий час в будинках приватного житлового фонду;

б) проживання в будинках, що не відповідає санітарним та технічним вимогам;

в) проживання в гуртожитку;

г) все вищезазначене.

101. Підстави виникнення у громадянина права взяття на соціальний квартирний облік:

а)відсутність власного житла;

б) відсутність місця проживання у особи;

в) особи, що не мають житла і рівень достатку яких менший від суми вартості ви наймання житла;

г) особи, що не мають житла і рівень достатку яких менший від суми вартості ви наймання житла в даній місцевості і прожиткового мінімуму.

**Рекомендована література:**

Основна [1-5] ; додаткова [1-4,16,17,20].

**ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК**

**Адміністративне правопорушення (проступок)** – протиправна, вина (умисна або необережна) дія чи бездіяльність, що посягає на державний або громадський порядок, власність, права і свободи громадян, встановлений порядок управління, і за яку законодавством передбачено адміністративну відповідальність **(ст. 9** **Кодекс України про адміністративні правопорушення**).

Адміністративна відповідальність за правопорушення, передбачені цим Кодексом, настає, якщо ці порушення за своїм характером не тягнуть за собою відповідно до закону кримінальної відповідальності.

**Аліменти** – грошове утримання, яке у встановлених законом випадках одні особи зобов’язані надавати іншим (в силу шлюбу, доведеного батьківства тощо) у розмірі, передбаченому законом.

**Будинок садибного типу** – житловий будинок (у тому числі котедж, зблокований будинок), розташований на присадибній земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень (ст. 1 Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України»).

**Вина** – психічне ставлення суб’єкта права до здійснюваних ним діянь (бездіяльності) та їх наслідків, виражене у формі умислу або необережності.

**Відповідальність неповнолітніх** – встановлена законодавством України юридична відповідальність молодих людей, які не досягли 18 років, за вчинені ними правопорушення.

**Відповідальність цивільна** – майнова відповідальність фізичної чи юридичної особи, що виникає внаслідок її неправомірних дій, невиконання договірних зобов’язань, заподіяння майнової чи особистої шкоди, а також у випадках позадоговірної відповідальності.

**Відрахування із заробітної плати** – грошові суми, які вираховуються із заробітної плати у випадках, передбачених трудовим законодавством.

**Відшкодування збитків** – форма цивільної відповідальності за порушення зобов’язань. Відрізняється від поняття «відшкодування шкоди» тим, що в цьому випадку боржник відшкодовує кредиторові збитки, які виникли у разі невиконання або неналежного виконання першим своїх зобов’язань.

**Відшкодування шкоди** – цивільно-правова відповідальність згідно із зобов’язаннями, що виникли внаслідок заподіяної шкоди (Глава. 82 ЦК України).

**Внутрішньо переміщена особа –** є громадянин України, іноземець або особа без громадянства, яка перебуває на території України на законних підставах та має право на постійне проживання в Україні, яку змусили залишити або покинути своє місце проживання у результаті або з метою уникнення негативних наслідків збройного конфлікту, тимчасової окупації, повсюдних проявів насильства, порушень прав людини та надзвичайних ситуацій природного чи техногенного характеру (ст. 1 Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»).

**Воєнний стан** – це особливий правовий режим, що вводиться в Україні або в окремих її місцевостях у разі збройної агресії чи загрози нападу, небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності та передбачає надання відповідним органам державної влади, військовому командуванню, військовим адміністраціям та органам місцевого самоврядування повноважень, необхідних для відвернення загрози, відсічі збройної агресії та забезпечення національної безпеки, усунення загрози небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності, а також тимчасове, зумовлене загрозою, обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень (ст. 1 Закону України «Про правовий режим воєнного стану»).

**Громадянське суспільство** – спільність вільних, рівноправних людей, кожному з яких держава забезпечує юридичні можливості бути власником, користуватися економічною свободою і надійним соціальним захистом, а також брати участь у політичному житті.

**Дитина (ст. 1 Закону України «Про охорону дитинства»** [[63]](#footnote-63)**)** – особа віком **Закону України «Про охорону дитинства»** набуває прав повнолітньої раніше.

**Дитинство** – період розвитку людини до досягнення повноліття.

**Охорона дитинства –** система державних та громадських заходів, спрямованих на забезпечення повноцінного життя, всебічного виховання і розвитку дитини та захисту її прав.

**Дитина-сирота** – дитина, в якої померли чи загинули батьки.

**Діти, позбавлені батьківського піклування –** діти, які залишилися без піклування батьків у зв'язку з позбавленням їх батьківських прав, відібранням у батьків без позбавлення батьківських прав, визнанням батьків безвісно відсутніми або недієздатними, оголошенням їх померлими, відбуванням покарання в місцях позбавлення волі та перебуванням їх під вартою на час слідства, розшуком їх органами внутрішніх справ, пов'язаним з ухиленням від сплати аліментів та відсутністю відомостей про їх місцезнаходження, тривалою хворобою батьків, яка перешкоджає їм виконувати свої батьківські обов'язки, а також діти, розлучені із сім'єю, підкинуті діти, діти, батьки яких невідомі, діти, від яких відмовились батьки, та безпритульні діти.

**Дитина, розлучена із сім'єю –** дитина, яка прибуває чи прибула на територію України без супроводу батьків чи одного з них, діда чи баби, повнолітніх брата чи сестри або опікуна чи піклувальника, призначених відповідно до законодавства країни походження, або інших повнолітніх осіб, які до прибуття в Україну добровільно чи в силу звичаю країни походження взяли на себе відповідальність за виховання дитини.

**Дитячий будинок сімейного типу** – окрема сім'я, яка створюється за бажанням подружжя або окремої особи, яка не перебуває у шлюбі, які беруть на виховання та спільне проживання не менш як 5 дітей-сиріт і дітей, позбавлених батьківського піклування.

**Домашнє насильство** – діяння (дії або бездіяльність) фізичного, сексуального, психологічного або економічного насильства, що вчиняються в сім’ї чи в межах місця проживання або між родичами, або між колишнім чи теперішнім подружжям, або між іншими особами, які спільно проживають (проживали) однією сім’єю, але не перебувають (не перебували) у родинних відносинах чи у шлюбі між собою, незалежно від того, чи проживає (проживала) особа, яка вчинила домашнє насильство, у тому самому місці, що й постраждала особа, а також погрози вчинення таких діянь;

**особа, яка постраждала від домашнього насильства (далі – постраждала особа)**, – особа, яка зазнала домашнього насильства у будь-якій формі;

**програма для постраждалої особи –** комплекс заходів, спрямованих на позбавлення емоційної залежності, невпевненості у собі та формування у постраждалої особи здатності відстоювати власну гідність, захищати свої права у приватних стосунках, у тому числі за допомогою уповноважених органів державної влади, органів місцевого самоврядування.

**Дотримання норми права** – форма реалізації права, яка полягає в утриманні від скоєння діяння, забороненого нормами права.

**Експертиза судова** – дослідження питань, що мають важливе значення для правильного вирішення судової справи, яке здійснюється експертом (спеціалістом з певної галузі знань) відповідно до процесуального законодавства.

**Житловий сертифікат на придбання об’єкта житлової нерухомості (далі – житловий сертифікат)** – електронний документ, що підтверджує гарантії держави щодо забезпечення фінансування придбання об’єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об’єкт, частки у праві власності на таке майно в обсязі, що дорівнює грошовій сумі, зазначеній у такому документі;

**знищені об’єкти нерухомого майна** – об’єкти нерухомого майна, які розташовані в Україні та стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним:

а) квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки;

б) об’єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент знищення були зведені несучі та зовнішні огороджувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

в) складові частини об’єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об’єктами нерухомого майна, за умови що на момент знищення в об’єкта будівництва були зведені несучі та зовнішні огороджувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

**компенсація за пошкоджений/знищений об’єкт нерухомого майна:**

а) виконання робіт, пов’язаних з будівництвом, на пошкодженому об’єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або надання будівельної продукції для виконання таких робіт;

а**-1**) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок одержувача компенсації із спеціальним режимом використання для виконання робіт, пов’язаних з будівництвом, на пошкодженому об’єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт;

а**-2**) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок одержувача компенсації за придбану ним будівельну продукцію та/або виконані ним ремонтні роботи на пошкодженому об’єкті нерухомого майна за власні кошти;

б) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок одержувача компенсації із спеціальним режимом використання для будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку;

в) фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката;

г) передача у власність одержувачу компенсації об’єкта нерухомого майна, відновленого в рамках реалізації місцевих програм відновлення на заміну знищеного об’єкта нерухомого майна;

**пошкоджені об’єкти нерухомого майна** – об’єкти нерухомого майна, які розташовані в Україні та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та можуть бути відновлені шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації, відновлення яких є економічно доцільним:

а) квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки;

б) об’єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент пошкодження зведені несучі та зовнішні огороджувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

в) складові частини об’єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об’єктами нерухомого майна, за умови що на момент пошкодження в об’єкта будівництва зведені несучі та зовнішні огороджувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт;

г) спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки (ст. 1 Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України»).

**Застосування правових норм** – здійснював на компетентними органами або об’єднаннями організаційно-правова діяльність, результатом якої є підтвердження, зміна, встановлення чи скасування взаємних юридичних прав та обов’язків суб’єктів реалізації цих норм.

**Захист** – вид адвокатської діяльності, що полягає в забезпеченні захисту прав, свобод і законних інтересів підозрюваного, обвинуваченого, підсудного, засудженого, виправданого, особи, стосовно якої передбачається застосування примусових заходів медичного чи виховного характеру або вирішується питання про їх застосування у кримінальному провадженні, особи, стосовно якої розглядається питання про видачу іноземній державі (екстрадицію), а також особи, яка притягається до адміністративної відповідальності під час розгляду справи про адміністративне правопорушення.

**Збитки (ст. 22 ЦК України):**

1) втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки);

2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).

Збитки відшкодовуються у повному обсязі, якщо договором або законом не передбачено відшкодування у меншому або більшому розмірі.

**Зловживання владою або службовим становищем** – умисне, з корисливих мотивів або іншої особистої зацікавленості, використання особою свого службового становища всупереч інтересам служби, якщо воно завдало істотної шкоди державним чи громадським інтересам або захищеним законом правам та інтересам окремих громадян.

Злочином є передбачене Кримінальним Кодексом суспільно небезпечне винне діяння (дія або бездіяльність), вчинене суб'єктом злочину.

Не є злочином дія або бездіяльність, яка хоча формально і містить ознаки будь-якого діяння, передбаченого цим Кодексом, але через малозначність не становить суспільної небезпеки, тобто не заподіяла і не могла заподіяти істотної шкоди фізичній чи юридичній особі, суспільству або державі. (ст. 11 КК України).

**Змагальність у судовому процесі** – умова провадження справ у загальних та арбітражних органах, що надає рівні можливості учасникам процесу наводити аргументи на доказ своєї правоти; суд при розв’язанні справи не зв’язаний позицією сторін.

**Інші види правової допомоги** – види адвокатської діяльності з надання правової інформації, консультацій і роз’яснень з правових питань, правового супроводу діяльності клієнта, складення заяв, скарг, процесуальних та інших документів правового характеру, спрямованих на забезпечення реалізації прав, свобод і законних інтересів клієнта, недопущення їх порушень, а також на сприяння їх відновленню в разі порушення.

**Конституційний суд України (ст. 147 Конституції України) –** єдиний орган конституційної юрисдикції в Україні.

Конституційний Суд України вирішує питання про відповідність законів та інших правових актів Конституції України і дає офіційне тлумачення Конституції України та законів України.

**Конституція України** – Основний Закон України, що визначає її державний та суспільний лад, правову систему, проголошує і закріплює основні права і обов’язки громадян, окреслює компетенції і повноваження законодавчої, виконавчої та судової влади.

**Контакт з дитиною (ст. 1 Закону України «Про охорону дитинства») –** реалізація матір'ю, батьком, іншими членами сім'ї та родичами, у тому числі тими, з якими дитина не проживає, права на спілкування з дитиною, побачення зазначених осіб з дитиною, а також надання їм інформації про дитину або дитині про таких осіб, якщо це не суперечить інтересам дитини.

**Конфіскація (ст. 59 КК України) –** примусове безоплатне вилучення у власність держави всього або частини майна, яке є власністю засудженого. Якщо конфіскується частина майна, суд повинен зазначити, яка саме частина майна конфіскується, або перелічити предмети, що конфіскуються.

Конфіскація майна встановлюється за тяжкі та особливо тяжкі корисливі злочини, а також за злочини проти основ національної безпеки України та громадської безпеки незалежно від ступеня їх тяжкості і може бути призначена лише у випадках, спеціально передбачених в Особливій частині цього Кодексу.

**Конфіскація предмета(ст. 29** **Кодексу України про адміністративні правопорушення)** – вид адміністративного стягнення, яке полягає в примусовій безоплатній передачі предмета, який став знаряддям вчинення або безпосереднім об'єктом адміністративного правопорушення, у власність держави за рішенням суду. Конфісковано може бути лише предмет, який є у приватній власності порушника, якщо інше не передбачено законами України.

**Крайня необхідність (ст. 1171 ЦК України) –** Шкода, завдана особі у зв'язку із вчиненням дій, спрямованих на усунення небезпеки, що загрожувала цивільним правам чи інтересам іншої фізичної або юридичної особи, якщо цю небезпеку за даних умов не можна було усунути іншими засобами (крайня необхідність). Відшкодовується особою, яка її завдала.

**Локально-правовий акт** – акт, виданий місцевими органами влади й управління, адміністрацією підприємств, установ, організацій, обов’язковий для певного, встановленого законодавством, кола суб’єктів.

**Малолітня особа** – дитина до досягнення нею чотирнадцяти років.

**Материнство** – встановлене чинним законодавством України правове становище жінки, яка народила (усиновила), утримує й виховує дітей.

**Місце проживання фізичної особи (ст. 29 ЦК України) –** житло, в якому фізична особа проживає постійно або тимчасово.

Фізична особа, яка досягла чотирнадцяти років, вільно обирає собі місце проживання, за винятком обмежень, які встановлюються законом.

Місцем проживання фізичної особи у віці від десяти до чотирнадцяти років є місце проживання її батьків (усиновлювачів) або одного з них, з ким вона проживає, опікуна або місцезнаходження навчального закладу чи закладу охорони здоров'я тощо, в якому вона проживає, якщо інше місце проживання не встановлено за згодою між дитиною та батьками (усиновлювачами, опікуном) або організацією, яка виконує щодо неї функції опікуна.

У разі спору місце проживання фізичної особи у віці від десяти до чотирнадцяти років визначається органом опіки та піклування або судом.

Місцем проживання фізичної особи, яка не досягла десяти років, є місце проживання її батьків (усиновлювачів) або одного з них, з ким вона проживає, опікуна або місцезнаходження навчального закладу чи закладу охорони здоров'я, в якому вона проживає.

Місцем проживання недієздатної особи є місце проживання її опікуна або місцезнаходження відповідної організації, яка виконує щодо неї функції опікуна.

Фізична особа може мати кілька місць проживання.

**Моральна шкода (ст. 23 ЦК України)** – полягає:

1) у фізичному болю та стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв'язку з каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я;

2) у душевних стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв'язку з протиправною поведінкою щодо неї самої, членів її сім'ї чи близьких родичів;

3) у душевних стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв'язку із знищенням чи пошкодженням її майна;

4) у приниженні честі та гідності фізичної особи, а також ділової репутації фізичної або юридичної особи.

Моральна шкода відшкодовується грішми, іншим майном або в інший спосіб.

Розмір грошового відшкодування моральної шкоди визначається судом залежно від характеру правопорушення, глибини фізичних та душевних страждань, погіршення здібностей потерпілого або позбавлення його можливості їх реалізації, ступеня вини особи, яка завдала моральної шкоди, якщо вина є підставою для відшкодування, а також з урахуванням інших обставин, які мають істотне значення. При визначенні розміру відшкодування враховуються вимоги розумності і справедливості.

Моральна шкода відшкодовується незалежно від майнової шкоди, яка підлягає відшкодуванню, та не пов'язана з розміром цього відшкодування.

**Найом (майновий)** – договір, за яким одна сторона (наймодавець) зобов’язується надати іншій (наймачеві) майно у тимчасове користування за домовлену заздалегідь плату.

**Недієздатність** – нездатність суб’єкта права внаслідок малого віку, душевної хвороби чи недоумства здійснювати своїми діями суб’єктивні права та юридичні обов’язки. Факт недієздатності повнолітньої людини встановлюється лише рішенням суду.

**Недоторканість майна** – одне з особистих прав громадян, яке полягає в тому, що вони не можуть бути позбавлені свого права власності на належне їм майно, крім випадків, передбачених законодавством України.

**Незалежність суддів** – один з конституційних принципів правосуддя, що полягає в підпорядкуванні суддів у своїй діяльності виключно закону. Будь-яке втручання в їх діяльність по здійсненню правосуддя є неприпустимим і тягне за собою відповідальність за законом.

**Неповна сім'я –** сім'я, що складається з матері або батька і   
дитини (дітей).

**Неправомірна вигода (ст. 1 Закону України «Про засади запобігання і протидії корупції»)** – грошові кошти або інше майно, переваги, пільги, послуги, нематеріальні активи, які обіцяють, пропонують, надають або одержують без законних на те підстав.

**Опіка та піклування (ст. 55 ЦК України) –** правова форма забезпечення особистих немайнових і майнових прав та інтересів малолітніх, неповнолітніх осіб, а також повнолітніх осіб, які за станом здоров'я не можуть самостійно здійснювати свої права і виконувати обов'язки та захист їх прав.

**Особисті немайнові права** – цивільні права особи, об’єктом яких є блага, що позбавлені майнового змісту, проте нерозривно пов’язані з суб’єктом права, визнані державою та потребують правової охорони (ім’я, авторське ім’я, честь і гідність, життя і здоров’я, тілесна недоторканість тощо).

**Піклування (ст. 59 ЦК України)** – правова форма забезпечення реалізації та захисту особистих і майнових прав та інтересів неповнолітніх осіб, які є сиротами або позбавлені батьківського піклування, та фізичних осіб, цивільна дієздатність яких обмежена.

**Пільги** – встановлені законодавством або іншими нормативними актами переваги, що надаються особі (або групі осіб) порівняно з іншими громадянами.

**Пільги неповнолітнім** – особливі права і переваги в галузі охорони праці, робочого часу, відпочинку та деяких інших умов праці, що надаються особам, які не досягли 18 років.

**Повноваження власника** – полягає у при належності власникові прав володіння, користування і розпорядження майном у межах, встановлених законодавством.

**Право володіння** – фактичне володіння річчю, що створює для власника можливість безпосереднього впливу на неї.

**Право на недоторканність житла (ст. 30 Конституції України)** – гарантована Конституцією України заборона проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду чи обшуку інакше як за вмотивованим рішенням суду.

У невідкладних випадках, пов'язаних із врятуванням життя людей та майна чи з безпосереднім переслідуванням осіб, які підозрюються у вчиненні злочину, можливий інший, встановлений законом, порядок проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду і обшуку.

**Право на невтручання в особисте і сімейне життя (ст. 32 Конституції України) –** полягає в праві не зазнавати втручання в його особисте і сімейне життя, крім випадків, передбачених Конституцією України.

Не допускається збирання, зберігання, використання та поширення конфіденційної інформації про особу без її згоди, крім випадків, визначених законом, і лише в інтересах національної безпеки, економічного добробуту та прав людини.

Кожний громадянин має право знайомитися в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, установах і організаціях з відомостями про себе, які не є державною або іншою захищеною законом таємницею.

Кожному гарантується судовий захист права спростовувати недостовірну інформацію про себе і членів своєї сім'ї та права вимагати вилучення будь-якої інформації, а також право на відшкодування матеріальної і моральної шкоди, завданої збиранням, зберіганням, використанням та поширенням такої недостовірної інформації.

**Право на свободу пересування (ст. 33 Конституції України)** – кожному, хто на законних підставах перебуває на території України, гарантується свобода пересування, вільний вибір місця проживання, право вільно залишати територію України, за винятком обмежень, які встановлюються законом.

Громадянин України не може бути позбавлений права в будь-який час повернутися в Україну.

**Право на соціальний захист (ст. 46 Конституції України)** – право громадян на соціальний захист, що включає право на забезпечення їх 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.

Це право гарантується загальнообов'язковим державним соціальним страхуванням за рахунок страхових внесків громадян, підприємств, установ і організацій, а також бюджетних та інших джерел соціального забезпечення; створенням мережі державних, комунальних, приватних закладів для догляду за непрацездатними.

Пенсії, інші види соціальних виплат та допомоги, що є основним джерелом існування, мають забезпечувати рівень життя, не нижчий від прожиткового мінімуму, встановленого законом.

**Право на житло (ст. 47 Конституції України) –** полягає устворенні державою умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду.

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

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

**Право на достатній життєвий рівень (ст. 48 Конституції України)** – право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло.

**Право на безпечне для життя і здоров'я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди (ст. 50 Конституції України) –** право вільного доступу до інформації про стан довкілля, про якість харчових продуктів і предметів побуту, а також право на її поширення. Така інформація ніким не може бути засекречена.

**Право на безпечне для життя і здоров'я довкілля** – право фізичної особи на безпечне для життя і здоров'я довкілля, право на достовірну інформацію про стан довкілля, про якість харчових продуктів і предметів побуту, а також право на її збирання та поширення.

2. Діяльність фізичної та юридичної особи, що призводить до нищення, псування, забруднення довкілля, є незаконною. Кожен має право вимагати припинення такої діяльності.

Діяльність фізичної та юридичної особи, яка завдає шкоди довкіллю, може бути припинена за рішенням суду.

3. Фізична особа має право на безпечні для неї продукти споживання (харчові продукти та предмети побуту).

4. Фізична особа має право на належні, безпечні і здорові умови праці, проживання, навчання тощо (**ст. 293 ЦК України**).

**Право на судовий захист (ст. 55 Конституції)** – право кожного звернутися до суду за захистом свого порушеного, оспорюваного чи невизнаного права. Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.

Кожен має право звертатися за захистом своїх прав до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини.

Кожен має право після використання всіх національних засобів правового захисту звертатися за захистом своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна.

Кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань.

**Прийомна сім'я** – сім'я, яка добровільно взяла із закладів для дітей-сиріт і дітей, позбавлених батьківського піклування, від 1 до 4 дітей на виховання та спільне проживання.

**Протиправна поведінка (правопорушення)** – суспільно небезпечна, свідомо-вольова, винна поведінка суб’єктів права, яка виражається в діянні чи бездіяльності, суперечить нормам права, тягне за собою правові наслідки у формі юридичної відповідальності і відновлення порушених суб’єктивних прав. Ознаки правопорушення: суспільна небезпека, винуватість, протиправність, покарання. За критерієм ступеня суспільної небезпеки поділяється на злочини та проступки.

**Протиправність** – властивість діяння (дії або бездіяльності), яка полягає у його формальній забороні юридичною нормою.

**Речові докази** – предмети, що за своїми ознаками свідчать про обставини, які мають значення для слідства і вирішення справи. Р. д. є предмети, які були знаряддями вчинення злочину, зберегли на собі сліди злочину або були об’єктом злочинних дій, гроші, цінності, нажиті злочинним шляхом, та інші предмети.

**Реєстрація народження** – запис і облік уповноваженими на це державними органами запису актів громадянського стану факту народження.

**Реєстрація шлюбу** – запис і облік державними органами запису актів громадянського стану факту одруження.

**Рівноправність** – юридичний, зокрема конституційний, порядок, при якому всі однойменні суб’єкти права, насамперед громадяни, мають рівні юридичні права незважаючи на вік, стать, расову приналежність, національність, політичні або релігійні переконання, соціальний, майновий стан і т. ін.

**Сім'я** (ст. 3 СК України) – є первинним та основним осередком суспільства.

Сім'ю складають особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, мають взаємні права та обов'язки.

Подружжя вважається сім'єю і тоді, коли дружина та чоловік у зв'язку з навчанням, роботою, лікуванням, необхідністю догляду за батьками, дітьми та з інших поважних причин не проживають спільно.

Дитина належить до сім'ї своїх батьків і тоді, коли спільно з ними не проживає.

Права члена сім'ї має одинока особа.

Сім'я створюється на підставі шлюбу, кровного споріднення, усиновлення, а також на інших підставах, не заборонених законом і таких, що не суперечать моральним засадам суспільства.

**Соціальне страхування** – встановлена державою система матеріального забезпечення трудящих у старості, в разі тимчасової непрацездатності, інвалідності, втрати годувальника та в інших випадках, передбачених законом.

**Учасники бойових дій (ст. 1 Порядку надання статусу учасника бойових дій особам, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення**[[64]](#footnote-64)) – військовослужбовці (резервісти, військовозобов’язані) та працівники Збройних Сил, Національної гвардії, СБУ, Служби зовнішньої розвідки, Держприкордонслужби, Держспецтрансслужби, особи рядового і начальницького складу, військовослужбовці, працівники МВС, Управління державної охорони, Держспецзв’язку, ДСНС, ДПтС, військових формувань, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення, перебуваючи безпосередньо в районах проведення антитерористичної операції.

**Учасники процесу** – 1) учасники процесуальних правовідносин, що виникають у зв’язку з провадженням у цивільній справі; 2) фізичні та юридичні особи, які захищають при провадженні в кримінальній справі свої

інтереси або інтереси і права осіб, яких вони представляють, і наділені для цього відповідними процесуальними можливостями.

**Фізична особа (ст. 24 ЦК України)** – людина як учасник цивільних відносин вважається фізичною особою.

**Цивільна справа** – судова справа, яка розглядається і вирішується у порядку цивільного судочинства. До цивільних справ, що розглядаються судами загальної юрисдикції, належать: справи позовного провадження, які виникають із різних правовідносин (цивільних, сімейних, трудових, земельних, екологічних та ін.); справи наказного провадження; справи окремого провадження.

**Цивільний процес** – врегульована цивільно-процесуальним правом сукупність процесуальних дій і процесуальних відносин, що складаються між судом та іншими суб’єктами при розгляді і вирішенні цивільної справи. Основним джерелом цивільного процесуального права є Цивільний процесуальний кодекс України.

**Ціна позову** – виражена в грошовому еквіваленті вартість майна або сума грошей, які є предметом заявленої вимоги позивача. Вона обумовлює розмір сплати судового збору, розподіл судових витрат між сторонами і навіть порушення судової діяльності на захист права, оскільки недопустиме пред’явлення позову з ціною, меншою за судові витрати на провадження справи в суді.

**Члени сім’ї** – подружжя, діти, батьки, а також інші особи, які постійно проживають з ними і ведуть спільне господарство.

**Шкода майну** – знищення або зменшення майнового блага, яке охороняється законом, що спричинило для потерпілого певні невигідні матеріальні наслідки (збитки).

**Шлюб (ст. 21 СК України) –** сімейний союз жінки та чоловіка, зареєстрований у органі державної реєстрації актів цивільного стану.

Проживання однією сім'єю жінки та чоловіка без шлюбу не є підставою для виникнення у них прав та обов'язків подружжя.

Релігійний обряд шлюбу не є підставою для виникнення у жінки та чоловіка прав та обов'язків подружжя, крім випадків, коли релігійний обряд шлюбу відбувся до створення або відновлення органів державної реєстрації актів цивільного стану.

**Шлюбний договір** (глава 10 СК України) – договір, який укладається особами, які подали заяву про реєстрацію шлюбу, або подружжям, спрямований на регулювання майнових відносин між подружжям.

Шлюбним договором можуть бути визначені майнові права та обов'язки подружжя як батьків.

Шлюбний договір не може регулювати особисті відносини подружжя, а також особисті відносини між ними та дітьми.

Шлюбний договір не може зменшувати обсягу прав дитини, які встановлені цим Кодексом, а також ставити одного з подружжя у надзвичайно невигідне матеріальне становище.

За шлюбним договором не може передаватися у власність одному з подружжя нерухоме майно та інше майно, право на яке підлягає державній реєстрації.

Договір підлягає нотаріальному посвідченню.

**Юридична відповідальність** – закріплений у законодавстві і забезпечуваний державою юридичний обов’язок правопорушника зазнати примусового позбавлення певних цінностей, що йому належали.

**Юридична допомога** – сукупність заходів із надання правових послуг юридичним та фізичним особам. Має на меті правильну їх юридичну орієнтацію у різноманітних правових ситуаціях. Відповідно до законодавства України надання юридичної допомоги покладено на адвокатів, які працюють у складі колегій чи індивідуально. Крім того, у різних галузях господарства та управління діє розгалужена мережа юридичних служб.

**рекомендованА ЛІТЕРАТУРА**

**Нормативно-правова:**

1. Загальна декларація прав людини ООН від 10.12 1948 р. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995\_015
2. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права 16.12.1966 р. ООН. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995\_042
3. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (Рада Європи, 04.11.1950 р.). URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995\_004
4. Європейська соціальна хартія (Страсбург, 3 травня 1996 року). URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/994\_062
5. Хартія основних прав Європейського Союзу (Ніцца, 7 грудня 2000 р.). URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/994\_524
6. Про права дитини: Конвенція ООН від 20.11.1989 р. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995\_021
7. Конституція України від 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. №30. Ст.141.
8. Кодекс України з процедур банкрутства. 18.10.2018 р. *Відомості Верховної Ради (ВВР).*  2019. № 19. Ст. 74.
9. Кодекс цивільного захисту України від 02.10.2012 р. *Відомості Верховної Ради*. 2013. № 34-35. Ст. 458.
10. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 35-36, № 37. Ст. 446.
11. Кодекс законів про працю України: Затверджений Законом України від 10.12.1971 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1971. № 50 (До­даток). Ст. 375.
12. Житловий кодекс України від 30 червня 1983 р. *Відомості Верховної Ради*. 1983. Додаток до № 28. Ст.573.
13. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р. (із змінами станом на 24.02.2018 р.). *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 40-41, 42. – Ст. 492.
14. Цивільний Кодекс України: прийнятий Законом України від 16 січня  
    2003 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356.
15. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 21-22. Ст. 135.
16. Про охорону дитинства : Закон України від 26.04.2001 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 30. Ст. 142. URL: http://zakon4.rada.-gov.ua/laws/show/2402-14.
17. Про безоплатну правову допомогу : Закон України від 02.06.2011 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 51. Ст. 577.
18. Про адвокатуру та адвокатську діяльність : Закон України від 05.07.2012 р. *Відомості Верховної Ради*. 2013. № 27. Ст. 282.

Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09.11.2017 р. *Відомості Верховної Ради (ВВР*). 2018. № 1. Ст. 1.

1. Про житловий фонд соціального призначення : Закон України від 12.01.2006 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 19. Ст. 159 Ст. 720.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухо­ме майно та їх обмежень : Закон України від 01.07.2004 p. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
3. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України : Закон України від 15.04.2014 р. *Відомості Верховної Ради (ВВР).* 2014. № 26. Ст. 892.
4. Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб : Закон України від 20.10.2014 р. *Відомості Верховної Ради (ВВР).* 2015. № 1. Ст. 1.
5. Про тимчасову заборону стягнення з громадян України пені за несвоєчасне внесення плати за житлово-комунальні послуги : Закон України від 13.11.1996 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1996. № 52. Ст. 304.
6. Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті : Закон України від 03.06.2014 р. *Відомості Верховної Ради (ВВР).* 2014. № 28. Ст. 940 (втратив чинність).
7. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків : Закон України від 04.09. 2008 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР***).** 2008. № 46. Ст. 323.
8. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини : Закон України від 23.02.2006 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2006. № 30. Ст. 260.
9. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 р. *Відомості Верховної Ради (ВВР).* 2015. № 29. Ст. 262.
10. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР***).** 2002. № 10. Ст. 78.
11. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності : Закон України від 03.03.1998 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР*). 1998. № 34. Ст. 228.
12. Про передачу об’єктів права державної та комунальної власності : Постанова Кабінету Міністрів України від 21 вересня 1998 р. № 1482. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1482-98-%D0%BF#Text
13. Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб : Закон України від 20.10. 2014 р. *Відомості Верховної Ради (ВВР*). 2015. № 1. Ст. 1.
14. Про облік внутрішньо переміщених осіб : Постанова Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 509. URL: https://zakon.rada.gov.ua-/laws/show/509-2014-%D0%BF#Text
15. Деякі питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України : Постанова КМУ від 24 березня 2023 р. № 263. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/263-2023-%D0%BF#Text
16. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації : Закон України від 23.02.2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text
17. Про встановлення додаткових гарантій щодо захисту прав громадян, які проживають на територіях проведення антитерористичної операції, та обмеження відповідальності підприємств – виконавців/виробників житлово-комунальних послуг у разі несвоєчасного здійснення платежів за спожиті енергетичні ресурси : Закон України від 13.01.2015 р. *Відомості Верховної Ради (ВВР).* 2015. № 13. Cт. 84. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/85-19.
18. ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn\_v\_2\_2\_15\_2015\_zhitlovi\_budinki\_osnovni\_polozhennja/1-1-0-1184
19. Про спрощення порядку призначення та надання населенню житлових субсидій : Постанова Кабінету Міністрів України від 26 червня 2015 р. № 475. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/475-2015-%D0%BF
20. Про новий розмір витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива у разі надання житлової субсидії : Постанова Кабінету Міністрів України від 27 липня 1998 р. N 1156. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1156-98-%D0%BF#Text
21. Деякі питання надання матеріальної грошової допомоги постраждалому населенню внаслідок підриву Російською Федерацією греблі Каховської гідроелектростанції : Постанова Кабінету Міністрів України від 19 червня 2023 р. № 626. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/626-2023-%D0%BF#Text
22. Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання : Постанова Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 р. № 189. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/189-84-%D0%BF#Text
23. Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Постанова Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 р. № 380. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text
24. Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі: Указ Президента України від 27 березня 1998 р. № 222/98. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222/98#Text
25. Про затвердження примірного статуту житлово-будівельного кооперативу : Постанова Ради Міністрів Української РСР від 30 квітня 1985 р. № 186. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text
26. Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР : Постанова Ради Міністрів Української РСР і Української Республікансь­кої Ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF#Text
27. Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу : Постанова Ради Міністрів Української РСР і Української Республіканської Ради професійних спілок від 5 червня 1985 р. № 228. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/228-85-%D0%BF#Text
28. Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію і проведення технічного обстеження індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 24.04.2015 № 79. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0547-15.
29. Про затвердження Порядку надання та позбавлення статусу учасника бойових дій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення чи у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації в Донецькій та Луганській областях, забезпеченні їх здійснення, у заходах, необхідних для забезпечення оборони України, захисту безпеки населення та інтересів держави у зв’язку з військовою агресією Російської Федерації проти України : Постанова Кабінету Міністрів України від 20 серпня 2014 р. № 413. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/413-2014-%D0%BF
30. Про затвердження Порядку надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій, які залишилися на попередньому місці проживання : Постанова КМУ від 18 грудня 2013 р. № 947. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/947-2013-%D0%BF/ed201312-18#Text
31. Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна : Постанова Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text
32. Про внесення змін до форми подання інформації до Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.11.2013 р. № 533. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z2016-13.
33. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб та інших категорій соціально незахищених верств населення : Постанова Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2024 р. № 1350. URL: https://www.kmu.-gov.ua/npas/pro-vnesennia-zmin-do-deiakykh-postanov-kabinetu-ministriv-ukrainy-shcho-a1350
34. Правила користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями : затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. № 572. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-92-%D0%BF#Text
35. Порядок надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «єВідновлення» : Постанова Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 р. № 381. URL:  https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text
36. Порядок ведення Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 березня 2011 р. № 238. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/238-2011-%D0%BF/paran23#n23
37. Три кроки до легалізації самобуду. URL: http://www.minregion-.gov.ua/attachments/files/press/79/%D1%82%D1%80%D0%B8%20%D0%BA%D1%80%D0%BE%D0%BA%D0%B8%20%D0%B4%D0%BE%20%D0%BB%D0%B5%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D1%96%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%97.pdf
38. Щодо прийняття в експлуатацію і проведення технічного обстеження індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт : Лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 7/17-6340 від 04.06.2015 р. URL: http://svyat.kievcity.gov.ua-/files/2015/7/13/Dok\_13072015.pdf.

**Література:**

**Основна:**

# Тетарчук І.В. Житлове право України. Для підготовки до іспитів : навч. посіб. Київ : ЦУЛ. 2020. 250 с.

# Тетарчук І.В. Житлове право України. Київ : Центр учбової літератури, 2019. 250 с.

1. Житлове право : навч.-метод. посіб. / за ред. Є.О. Харитонова, О.М. Берназ-Лукавецької. Одеса : Фенікс, 2019. 120 с.

# Тетарчук І.В., Дяків Т.Є. Житлове право України : навчальний посібник для підготовки до іспитів. Київ : Центр учбової літератури, 2013. 250 с.

# Житлове право : навч. посіб. / О.С. Котуха, В.І. Кісель, С.Є. Федик та ін. Київ : ЦУЛ, 2012. 150 с.

**Додаткова:**

1. Самойленко Г.В., Косирєв Д.С. Захист житлових прав громадян України в умовах збройної агресії РФ проти України. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького*. 2024. № Вип. 17(29). C. 204-214. URL: https://visnyk.iful.-edu.ua/wpcontent/uploads/2024/06/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D0%B9%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE.pdf.
2. Самчук-Колодяжна З.Ф., Колодяжний Д.О. Проблеми відшкодування шкоди, завданої житловим об’єктам громадян України воєнною агресією РФ. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2023. № 8. С. 162-166.
3. Анісімова А. Відшкодування збитків, завданих пошкодженням або знищенням житла внаслідок збройного конфлікту. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 7. С. 13-17.
4. Філатова-Білоус Н.Ю. Компенсація шкоди, завданої порушенням житлових прав у зв’язку з військовою агресією : проблема визначення кола суб’єктів звернення. *Форум права*. 2022. №1. С. 98-109.
5. Галянтич М.К., Самойленко Г.В. Характеристика житла за законодавством України та у практиці Європейського суду з прав людини. *Право України*. 2015. №4. С. 88-96.
6. Котуха О.С., Кісель В.І., Федик С.Є. Житлове право : навч. посіб. Київ : ЦУЛ, 2012. 150 с.
7. Галянтич М.К. Житло як об’єкт правовідносин. Київ : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. 56 с.
8. Галянтич М.К. Право на житло як особисте немайнове право. Юридична Україна. 2003. № 10. С. 19-23.
9. Горобець Н.О. Поняття «житловий простір» у праві на недоторканість житлового простору: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченій пам’яті професора О.А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу» (м. Харків, 23 травня 2009 р.). Харків: ХНУВС, 2009. 436 с.
10. Горобець Н.О. Співвідношення права на недоторканість житла з правом на житло : матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам’яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна (Харків, 21 травня 2005 р.) «Актуальні проблеми цивільного права та процесу». Харків : Національний університет внутрішніх справ, 2005. 284 с.
11. Мічурін Є.О., Сліпченко С.О., Соболєв О.В. Житлове право України : наук.-практ. посіб. Харків : Еспада, 2001. 208 с.
12. Галянтич М.К. Житлове право України : навч. посіб. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 528 с.
13. Житлове законодавство України. Київ : Істина. 2010. 364 с.
14. Житлове право України : навч. посіб. / За ред. В.С. Гопанчука, Ю.О. Заіки. Київ : Істина, 2003. 210 с.
15. Житловий кодекс України з постатейними матеріалами (за станом законодавства та постанов Пленуму Верховного Суду України на 1 березня 2001 р.) / відп. ред. В.М. Гусаков. Київ : Юрінком Інтер, 2001. 512 с.
16. Кваша О.О., Рунов. Г.Ю. Захист права на повагу до житла у практиці Європейського Суду з прав людини. *Правова держава*. Випуск 18. Київський інст. держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2007. С. 382.
17. Коментар судової практики розгляду житлових спорів / за ред. Галянтича М.К. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 336 с.
18. Лічман Л.Г. Поняття та зміст права на житло. *Університетські наукові записки*. 2005. № 4. С. 95-101.
19. Мічурін Є.О. Обмеження права на житло. Київ : Академія правових наук України, НДІ Приватного права та підприємництва, 2006. 48 с.
20. Хім’як Ю.Б. Захист права на повагу до житла у практиці Європейського Суду з прав людини (кримінально-правовий аспект). *Часопис Київського університету права*. 2010. №3. С. 261-265.

**Судова практика**

1. Баклі проти Сполученого Королівства (Case of Buckley v. the United Kingdom) : Рішення ЄСПЛ від 25 вересня 1996 р. URL: http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/view.asp?item=1&portal=hbkm&action=html&highlight=Buckley&sessionid=10176725&skin=hudoc-en.
2. Бук проти Німеччини : Рішення ЄСПЛ від 28 квітня 2005 р. URL: http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/3b61febc6ff9a28ec22574f6005436c3?OpenDocument.
3. Гіллоу проти Сполученого Королівства (Case of Gillow v. the United. Kingdom) : Рішення ЄСПЛ від 24 листопада 1986 р. URL: http://shr.receptidocs.ru/v3283/?download=1.
4. Компанія «Кола Ест» та інші проти Франції : Рішення ЄСПЛ від 16 квітня 2002 р. URL: http://search.ligazakon.ua/l\_doc2.nsf/link1/SO2551.html.
5. Німітц проти Німеччини : Рішення ЄСПЛ від 16.12.1992 р. URL: http://search.ligazakon.ua/l\_doc2.nsf/link1/SO2132.html.
6. Новоселецький проти України, ухвала щодо часткової прийнятності від 11 березня 2003 року (URL: http://www.minjust.gov.ua/199) та рішення по суті від 22.02.2005р. URL: http://www.minjust.gov.ua/?do=d&did=-164&sid=a-bout\_int\_2\_1.
7. Пантелеєнко проти України : Рішення ЄСПЛ від 29 червня 2006 р. URL: http://khpg.org/index.php?id=1193916739.
8. Про деякі питання застосування судами України законодавства при дачі дозволів на тимчасове обмеження окремих конституційних прав і свобод людини і громадянина під час здійснення оперативно-розшукової діяльності, дізнання і досудового слідства : Постанова Пленуму Верховного Су­ду України № 2 від 28 березня 2008 р. / Верховний Суд України. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-08.
9. Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 2 від 12.04.1985 р. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85.
10. Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 7 від 04.10.1991 р. URL: http://zakon2.rada-.gov.ua/laws/show/v0007700-91.
11. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва) : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого Суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ № 6 від 30.03.2012 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12.
12. Про судову практику у справах про злочини проти власності : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 10 від 6 листопада 2009 р. / Верховний Суд України URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09
13. Прокопович проти Російської Федерації : Рішення ЄСПЛ від 18.11.2004 р. URL: http://www.echr.ru/documents/doc/2463418/2463418.htm.
14. Ромен і Шміт проти Люксембургу : Рішення ЄСПЛ від 25 лютого 2003 р. URL: http://uazakon.com/documents/date\_1e/pg\_ijwvsa.htm.
15. Смірнов проти Росії : Рішення ЄСПЛ від 7 червня 2007 р. URL: http://www.sergei-nasonov.narod.ru/Smirnov.doc.
16. Справа № 1/2312/8/11 : Вирок Маньківського районного суду Черкаської області. URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13758078.
17. Справа № 1609/5849/12 : Рішення Київського районного суду м. Полтави від 22.10.2012 р. URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28234970.
18. Чаппел проти Сполученого Королівства : Рішення ЄСПЛ від 30 березня 1989 р. URL: http://www.coe.kiev.ua/putivnn/f\_013.htm.
19. Постанова Верховного Суду України від 25 березня 2020 року у справі № 310/1739/17. URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/ 88575080

**Інформаційні ресурси**

1. Офіційний портал Верховної Ради України. URL: https://zakon.rada.gov.ua-/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text
2. Портал Конституційного Суду України. URL: https://ccu.gov.ua/docs-search?tid=All&date\_filter%5Bvalue%5D%5Bdate%5D=&body\_value=%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE&field\_textindex\_value=&field\_speaker\_value= /
3. Портал Верховного Суду України. URL: https://supreme.court.gov.ua/-sup-reme/pres-centr/news/1693633/
4. Портал Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини. URL: https://ombudsman.gov.ua/uk/zayavniku
5. Президент України. URL: https://www.president.gov.ua/documents/decrees?s-num=&contain-rule=contains&s-text=%D0%B6%D0%B8%D1-%82%D0%BB-&dat-e-from=01-01-2013&date-to=09-12-2024&order=desc-&\_token=gGqY-JJcATm-k4w7Kt8ReglqUGR0B1Hqm9XD9jtWjY
6. Генеральна прокуратура України. URL: https://gp.gov.ua/ua/posts/normativni-dokumenti-prokuraturi
7. Кабінет міністрів України. URL: https://www.kmu.-gov.ua/npas/pro-vnesennia-zmin-do-deiakykh-postanov-kabinetu-ministriv-ukrainy-shcho-a1350.
8. Портал МВС України. URL: https://mvs.gov.ua/search?date=&e-xpandedS-earch=false&q=%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%B0&section=&page=109
9. Головне управління Національно поліції України в Запорізькій області. URL: https://zp.npu.gov.ua/searchresult?key=%D0%B6-%D0%B8%D1%8-2%-D0-%BB%D0%B0
10. Портал асоціації правників України. URL: https://uba.ua/ukr/search?-q=%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE
11. Портал Національної асоціації адвокатів України. URL: https://unba.org.ua-/search?search=%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE /
12. Єдиний державний реєстр судових рішень України. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/121629629
13. Національна бібліотека України імені В. І. Вернадського. URL: https://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis64r\_81/cgiirbis\_64.exe?Z21ID=&I21DBN=-ARD-&P-21-D-BN=ARD&S21STN=1&S21REF=10&S21FMT-=fullwebr&-C21C-OM-=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=A=&S21COLORTERMS=1&S21STR=%D0%93%D1%83%D0%BB%D1%8F%D0%BA%20%D0%AF.%D0%92.$ /.
14. Національний банк України. URL: https://bank.gov.ua/-search/?page-=1&perPage=-5&search=%D0%B6%D0%B8%-D1%82%D0%BB%D0-%BE-&-p-hra-se=&from=&to=&type%5Ball%5D=1.
15. Право України. Сайт журналу. URL: https://pravoua.com.ua/uk/-store/pravoukr/pravo\_2020\_8/pravo\_2020\_8-s11 /

**Список використаної літератури**

1. Анісімова А. Відшкодування збитків, завданих пошкодженням або знищенням житла внаслідок збройного конфлікту. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 7. С. 13-17.
2. Галянтич М., Дрішлюк А., Лічман Л. Здійснення та судовий захист суб’єктивних житлових прав : монографія. Київ-Тернопіль : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, Підручники і посібники, 2009. 496 с. С. 316.
3. Галянтич М.К. Житло як об’єкт правовідносин. Київ : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. 56 с.

# Галянтич М.К. Житлове право України : навч. посіб. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 528 с.

1. Галянтич М.К. Право на житло як особисте немайнове право. Юридична Україна. 2003. № 10. С. 19-23.
2. Галянтич М.К., Самойленко Г.В. Характеристика житла за законодавством України та у практиці Європейського суду з прав людини. *Право України*. 2015. №4. С. 88-96.
3. Горобець Н.О. Поняття «житловий простір» у праві на недоторканість житлового простору: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченій пам’яті професора О.А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу» (м. Харків, 23 травня 2009 р.). Харків : ХНУВС, 2009. 436 с.
4. Горобець Н.О. Співвідношення права на недоторканість житла з правом на житло : матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам’яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна (Харків, 21 травня 2005 р.) «Актуальні проблеми цивільного права та процесу». Харків : Національний університет внутрішніх справ, 2005. 284 с.
5. ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn\_v\_2\_2\_15\_2015\_zhitlovi\_budinki\_osnovni\_polozhennja/1-1-0-1184
6. Державна підтримка та забезпечення громадян доступним житлом. URL: https://wiki.legalaid-.gov.ua/index.php
7. Довідково-інформаційна платформа правових консультацій. URL: <https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php0>
8. Житлове законодавство України. Київ : Істина. 2010. 364 с.
9. Котуха О.С., Кісель В.І., Федик С.Є. Житлове право : навч. посіб. Київ : ЦУЛ, 2012. 150 с.
10. Житлове право : навч.-метод. посіб. / за ред. Є.О. Харитонова, О.М. Берназ-Лукавецької. Одеса : Фенікс, 2019. 120 с.

# Житлове право України / укл. М.К. Галянтич, П.I. Коваленко. Київ : Юрінком Інтер, 2002.

1. Житлове право України : навч. посіб. / за ред. В.С. Гопанчука, Ю.О. Заіки. Київ : Істина, 2003. 210 с.
2. Житлове право України. Науково-практичний посібник. Харків : Еспада, 2004. 318 с. С. 13
3. Галянтич М.К., Кова­ленко Г.І. Житлове право України : курс лекцій. Київ : Юрінком Інтер, 2002. 480 с.
4. Житловий кодекс України з постатейними матеріалами (за станом законодавства та постанов Пленуму Верховного Суду України на 1 березня 2001 р.) / відп. ред. В.М. Гусаков. Київ : Юрінком Інтер, 2001. 512 с.
5. Кваша О.О., Рунов. Г.Ю. Захист права на повагу до житла у практиці Європейського Суду з прав людини. *Правова держава*. Випуск 18. Київський Інст. Держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2007. С. 382.
6. Коментар судової практики розгляду житлових спорів / за ред. М.К. Галянтича  Київ : Юрінком Інтер, 2008. 336 с.
7. Лічман Л.Г. Поняття та зміст права на житло. *Університетські наукові записки*. 2005. № 4. С. 95-101.
8. Мічурін Є.О., Сліпченко С.О., Соболєв О.В. Житлове право України : навч. посіб. Харків : Еспада, 2001. 318 с.
9. Мічурін Є.О. Обмеження права на житло. Київ : Академія правових наук України, НДІ Приватного права та підприємництва, 2006. 48 с.
10. Самойленко Г.В., Косирєв Д.С. Захист житлових прав громадян України в умовах збройної агресії РФ проти України. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького*. 2024. № Вип. 17(29). C. 204-214. URL: https://visnyk.iful.-edu.ua/wpcontent/uploads/2024/06/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D0%B9%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE.pdf.
11. Самчук-Колодяжна З.Ф., Колодяжний Д.О. Проблеми відшкодування шкоди, завданої житловим об’єктам громадян України воєнною агресією РФ. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2023. № 8. С. 162-166.
12. Скаржинський М. Поняття житла в цивільному праві України. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. № 9. С. 76.

# Тетарчук І.В. Житлове право України. Для підготовки до іспитів : навч. посіб. Київ : ЦУЛ. 2020. 250 с.

# Тетарчук І.В. Житлове право України. Київ : Центр учбової літератури, 2019. 250 с.

# Тетарчук І.В., Дяків Т.Є. Житлове право України : навчальний посібник для підготовки до іспитів. Київ : Центр учбової літератури, 2013. 250 с.

1. Філатова-Білоус Н.Ю. Компенсація шкоди, завданої порушенням житлових прав у зв’язку з військовою агресією : проблема визначення кола суб’єктів звернення. *Форум права*. 2022. №1. С. 98-109.
2. Хім’як Ю.Б. Захист права на повагу до житла у практиці Європейського Суду з прав людини (кримінально-правовий аспект). *Часопис Київського університету права*. 2010. №3. С. 261-265.
3. Цивільне право України : навч. посіб.: у 2 ч. Ч. 1 / за заг. ред. к.ю.н., проф. В.А. Кройтора, к.ю.н., доц. Кухарєва О.Є., к.ю.н., доц. Ткалича М.О. Запоріжжя : Видавничий дім «Гельветика», 2016. 384 с.
4. Цивільний кодекс України : науково-практичний коментар / за заг. ред. Є.О. Харитонова. Харків : ТОВ «Одісей», 2007. 1200 с. С. 189.

**Правильні відповіді до тестових завдань**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.б | 21.б | 41.в | 61.б | 81.в |
| 2.б | 22.а | 42.в | 62.а | 82.а, б, в |
| 3.в | 23.б | 43.а, в | 63.в | 83.д |
| 4.д | 24.а, в | 44.б | 64.в | 84.г |
| 5.а-г | 25.в | 45.б | 65.г | 85.в |
| 6.а-б | 26.б, в | 46.в | 66.а | 86.д |
| 7.д | 27.в | 47.а,б | 67.б | 87.а |
| 8.б-в | 28.а, в, г | 48.б | 68.а | 88.в |
| 9.д | 29.г | 49.в | 69.а | 89.б |
| 10.а-д, ж | 30.г | 50.а, б, г | 70.в | 90.в |
| 11.в | 31.в | 51.б, в | 71.д | 91.г |
| 12.а,б,г | 32.г | 52.б | 72.а, в | 92.б |
| 13.а | 33.в | 53.б, в, г | 73.г | 93.б |
| 14.б,в | 34.в | 54.в | 74.б, в | 94.в |
| 15.в | 35.в, г | 55.б | 75. в | 95.б |
| 16.а | 36.а | 56.а, б, в, г | 76.в | 96.в, г |
| 17.в | 37.в | 57.в | 77.б | 97.г |
| 18.г | 38.г | 58.в | 78.в | 98.в |
| 19.б | 39.в | 59.а | 79.б | 99.г |
| 20.б | 40.г | 60.б | 80.в | 100.г |
| 101. г |  |  |  |  |

Навчально-методичне видання

(українською мовою)

Самойленко Георгій Валерійович

Алімов Кирило Олександрович

Житлове право

Навчально-методичний посібник

для здобувачів ступеня вищої освіти бакалавра

спеціальності «Право» освітньо-професійної програми «Право»

Рецензент *Т.О. Коломоєць*

Відповідальний за випуск *Д.О. Єрмоленко*

Коректор *А. Сінько*

1. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. Є.О. Харитонова. Харків: ТОВ «Одісей», 2007. 1200 с. С. 189. [↑](#footnote-ref-1)
2. Скаржинський М. Поняття житла в цивільному праві України. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. № 9. С. 76. [↑](#footnote-ref-2)
3. Горобець Н.О. Поняття «житловий простір» у праві на недоторканість житлового простору: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченій пам’яті професора О.А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу» (м. Харків, 23 травня 2009 р.). Харків : ХНУВС, 2009. 436 с. С. 122-123. [↑](#footnote-ref-3)
4. Там само. С. 123. [↑](#footnote-ref-4)
5. Галянтич М.К, Коваленко Г.І. Житлове право України : навч. посіб. Київ : Юрінком Інтер, 2002. 480 с. С. 10. [↑](#footnote-ref-5)
6. Бук проти Німеччини : Рішення ЄСПЛ від 28 квітня 2005 р. URL:http://www.scourt.gov.ua-/clients/vs.nsf/0/3b61febc6ff9a28ec22574f6005436c3?OpenDocument. [↑](#footnote-ref-6)
7. Прокопович проти Російської Федерації: Рішення ЄСПЛ від 18.11.2004 р. URL:http://www.echr.ru-/documents/doc/2463418/2463418.htm. [↑](#footnote-ref-7)
8. Баклі проти Сполученого Королівства (Case of Buckley v. the United Kingdom): Рішення ЄСПЛ від 25 вересня 1996 р. . URL: http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/view.asp?item=1&portal=hbkm&action=-html&highlight=B-uc-kle-y&se-ssionid=10176725&skin=hudoc-en. [↑](#footnote-ref-8)
9. Новоселецький проти України, ухвала щодо часткової прийнятності від 11 березня 2003 року. URL:  http://www.minjust.gov.ua/199 та рішення по суті від 22.02.2005р. http://www.minjust.gov-.ua/?do=d&did=164&sid=about\_int\_2\_1. [↑](#footnote-ref-9)
10. Німітц проти Німеччини: Рішення ЄСПЛ від 16.12.1992 р. URL: http://search.ligazakon-.ua/l\_doc2.nsf/link1/SO2132.html. [↑](#footnote-ref-10)
11. Пантелеєнко проти України: Рішення ЄСПЛ від 29 червня 2006 р. URL: http://khpg.org/i-ndex.php?id=1193916739. [↑](#footnote-ref-11)
12. Смірнов проти Росії: Рішення ЄСПЛ від 7 червня 2007 р. URL: http://www.sergei-nasonov.narod.ru/Smirnov.doc. [↑](#footnote-ref-12)
13. Чаппел проти Сполученого Королівства: Рішення ЄСПЛ від 30 березня 1989 р. URL: http://www.coe-.kiev.ua/putivnn/f\_013.htm.  [↑](#footnote-ref-13)
14. Компанія «Кола Ест» та інші проти Франції: Рішення ЄСПЛ від 16 квітня 2002 р. URL: http://search.ligazakon.ua/l\_doc2.nsf/link1/SO2551.html. [↑](#footnote-ref-14)
15. Ромен і Шміт проти Люксембургу : Рішення ЄСПЛ від 25 лютого 2003 р. URL: http://uazakon.com/documents/date\_1e/pg\_ijwvsa.htm. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гіллоу проти Сполученого Королівства (Case of Gillow v. the United. Kingdom): Рішення ЄСПЛ від від 24 листопада 1986 р. URL: http://shr.receptidocs.ru/v3283/?download=1. [↑](#footnote-ref-16)
17. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України від 23 лютого 2006 року / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 30. Ст. 260. [↑](#footnote-ref-17)
18. Про судову практику у справах про злочини проти власності: Постанова Пленуму Верховного Суду України № 10 від 6 листопада 2009 р. / Верховний Суд України. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09 [↑](#footnote-ref-18)
19. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.11.2017 р. *Відомості Верховної Ради (ВВР*). 2018. № 1. Ст. 1. [↑](#footnote-ref-19)
20. Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР: Постанова Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської Ради Профспілок від 11 грудня 1984 р. № 470 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-20)
21. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-21)
22. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/263-2023-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-22)
23. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18#n205 [↑](#footnote-ref-23)
24. https://r2p.org.ua/page/zakonodavchi-zminy-shchodo-zabezpechennia-vnutrishno-peremishchenykh-osib-zhytlom-dlia-tymchasovoho-prozhyvannia [↑](#footnote-ref-24)
25. https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php0 [↑](#footnote-ref-25)
26. Державна підтримка та забезпечення громадян доступним житлом. URL: https://wiki.legalaid-.gov.ua/index.php [↑](#footnote-ref-26)
27. Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком: Постанова КМУ від 5 вересня 2018 р. № 712. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/712-2018-%D0%BF [↑](#footnote-ref-27)
28. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-92-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-28)
29. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.06 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР),* 2006, № 19-20, ст.159 [↑](#footnote-ref-29)
30. Про затвердження Порядку розрахунку плати за соціальне житло: Постанова КМУ від 7 лютого 2007 р. № 155. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-2007-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-30)
31. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-95-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-31)
32. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2005-%D0%BF#Text> [↑](#footnote-ref-32)
33. Про затвердження Правил роздрібного ринку електричної енергії: Постанова Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 14.03.2018 р. № 312. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0312874-18#Text> [↑](#footnote-ref-33)
34. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1992. № 36. Ст. 524. [↑](#footnote-ref-34)
35. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків: Закон України від 04.09.08 р. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2008, № 46, ст.323 [↑](#footnote-ref-35)
36. Рішення Конституційного Суду України Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) у справі № 1-2/2004 від 02.03.2004 р. (№ 4-рп/2004). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04#Text> [↑](#footnote-ref-36)
37. Про службові жилі приміщення : Постанова Ради Міністрів Української РСР від 4 лютого 1988 р. № 37. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF#Text> [↑](#footnote-ref-37)
38. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-38)
39. Про затвердження Примірного положення про користування гуртожитками : Постанова Кабінету Міністрів України від 20 червня 2018 р. № 498. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/498-2018-%D0%BF#n8> [↑](#footnote-ref-39)
40. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/228-85-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-40)
41. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-41)
42. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-42)
43. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1993. № 16. Ст. 167. [↑](#footnote-ref-43)
44. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1300-96-%D0%BF#Text> [↑](#footnote-ref-44)
45. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова Кабінету міністрів України від 29.05.2001 р. № 584. URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-45)
46. Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі: Постанова КМУ від 5 жовтня 1998 р. № 1597. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-46)
47. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 р. № 584 URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF#Text> [↑](#footnote-ref-47)
48. Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова КМУ від 4 червня 2003 р. № 853. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/853-2003-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-48)
49. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов: Постанова КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-49)
50. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об’єднаних сил (ООС) на придбання житла : Постанова КМУ від 27 листопада 2019 р. № 980. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980-2019-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-50)
51. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-51)
52. Житлове право України. Науково-практичний посібник. Харків: Еспада, 2004. 318 с. С. 13 [↑](#footnote-ref-52)
53. Про затвердження Порядку проведення технічного обстеження і прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, будівель і споруд сільськогосподарського призначення, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 03.07.2018  № 158. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0976-18#Text [↑](#footnote-ref-53)
54. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства Юстиції України від 22.02.2012 № 296/5. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#n201 [↑](#footnote-ref-54)
55. Цивільне право України : навч. посіб.: у 2 ч. Ч. 1 / за заг. ред. к.ю.н., проф. В.А. Кройтора, к.ю.н., доц. Кухарєва О.Є., к.ю.н., доц. Ткалича М.О. Запоріжжя : Видавничий дім «Гельветика», 2016. 384 с. С. 55-56. [↑](#footnote-ref-55)
56. Мічурін Є.О., Сліпченко С.О., Соболєв О.В. Житлове право України : навч. посіб. Харків : Еспада, 2001. 318 с. [↑](#footnote-ref-56)
57. Галянтич М., Дрішлюк А., Лічман Л. Здійснення та судовий захист суб’єктивних житлових прав : монографія / Київ-Тернопіль : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, Підручники і посібники, 2009. 496 с. С. 316. [↑](#footnote-ref-57)
58. Галянтич М. К.Житлове право України : навч. посіб. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 528 с. C. 423-437. [↑](#footnote-ref-58)
59. https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn\_v\_2\_2\_15\_2015\_zhitlovi\_budinki\_osnovni\_polozhennja/1-1-0-1184 [↑](#footnote-ref-59)
60. Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР : Постанова Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської Ради Профспілок від 11 грудня 1984 р. № 470 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-60)
61. Рішення Конституційного Суду України Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків) у справі № 1-2/2004 від 02.03.2004 р. (№ 4-рп/2004). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04#Text> [↑](#footnote-ref-61)
62. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова Кабінету міністрів України від 29.05.2001 р. № 584. URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF#Text [↑](#footnote-ref-62)
63. Про охорону дитинства: Закон України від 26.04.2001 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 30. Ст. 142.URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2402-14 [↑](#footnote-ref-63)
64. http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/413-2014-%D0%BF [↑](#footnote-ref-64)