

# ПРАВО НА ЖИТТЮ: ПИТАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Вступ .....	2
Житлові приміщення та житлові фонди .....	4
Органи управління житловим фондом .....	5
Форма участі громадян в управлінні житловим фондом	10
Реалізація права громадян України на житло .....	11
Підстави для визнання громадян, які потребують поліпшення житлових умов .....	11
Порядок обліку, надання житлових приміщень у будинках державної, комунальної і колективної власності ...	13
Норма житлової площі при наданні громадянину житлового приміщення. Право на додаткову житлову площу окремих категорій громадян .....	19
Плата за користування житловим приміщенням і комунальними послугами .....	22
Житлові субсидії .....	25
Приватизація державного житлового фонду	29
Надання квартир (будинків) у власність громадянам .....	29
Користування службовими житловими приміщеннями. Поняття службового житлового приміщення. Порядок надання квартир у службових житлових приміщеннях та оплата за їх використання. Порядок зупинення користування службовим житловим приміщенням	32
Відповідальність за порушення житлового законодавства	32
Основні законодавчі акти з житлових питань .....	36

#### ДИСКЛАМАЦІЯ:

Видання даного інформаційного матеріалу стало можливим завдяки щедрій підтримці американського народу через Агентство США з міжнародного розвитку (United States Agency for International Development (USAID)). Погляди, викладені в даній публікації, не обов'язково відображають позицію USAID, чи Уряду Сполучених Штатів Америки, чи Американської асоціації юристів.

Під. ред. Ю. Пелько

## ВСТУП

Основним нормативно-правовим актом, що має найвищу юридичну силу та займає центральне місце в системі законодавства, є Конституція України. Норми Конституції -норми прямої дії.

Ст. 3 Конституції України визначає пріоритетну спрямованість соціальної політики держави, визнаючи людину, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпеку найвищою соціальною цінністю. Тому право людини на житло є однією із найважливіших соціальних цінностей, невід'ємним правом кожного громадянина, оскільки наявність у людини придатного до проживання житла є однією з умов її існування. З боку держави право на житло забезпечується розвитком і охороною всіх видів державного житлового фонду, удосконаленням ринкової системи житлового забезпечення громадян.

Це право громадян України закріплене у ст. 47 Конституції України, де зазначено, що "кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких 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".

Указана стаття встановлює три засоби реалізації права громадян на житло: по-перше, можливість побудувати житло, по-друге, придбати у власність, по-третє, взяти в оренду. Для окремих верств населення, які визнані у встановленому законом порядку такими, що потребують соціального захисту, Конституцією встановлюються два засоби реалізації права на житло: отримання безоплатно або за доступну для них плату.

Набуте у встановленому законом порядку житло охороняється законом. Позбавлення житла можливе лише за умов, якщо даний випадок передбачений законом та на підставі рішення суду.

Відповідно до Конституції, житло визане окремим об'єктом охорони закону, оскільки, як уже зазначалося вище, воно є однією з найважливіших соціальних цінностей.

Житло ж, яке знаходиться у приватній власності, тобто належить до приватного житлового фонду, згідно з Конституцією України користується дворівневим захистом: захистом внаслідок об'єктивно пригнаного йому статусу "житла" як окремого об'єкта охорони закону та захистом права власності. Стаття 41 Конституції України: "...ніхто не може бути протиправне 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".

Правознавці виділяють особисті житлові права, які є абсолютними, невідчужуваними, невід'ємними від людини, та майнові житлові права, які набуваються на підставі певних юридичних фактів. До особистих житлових прав відносять: право на вільний вибір місця проживання, свободу пересування. Майнові житлові права виникають у власників житла та користувачів житла, в тому числі на умовах оренди.

Підбиваючи підсумки, треба сказати, що Конституція України закріплює основні напрями розвитку держави, встановлює головні засади в галузі житлового законодавства, визначає права та обов'язки громадян і створює умови для їх реалізації.

## **Житлові приміщення та житлові фонди**

Вся сукупність житлових приміщень і житлових будинків, визнаних такими у встановленому законом порядку та розташованих на території України, складає її житловий фонд. Дана сукупність складається з житлових приміщень та житлових будинків усіх форм власності.

У Житловому кодексі України серед складових, які утворюють житловий фонд, законодавець розрізняє житлові будинки та житлові приміщення в інших будівлях; до житлових приміщень в інших будівлях відносяться квартири та частини квартир.

До житлового фонду України входять.

**1. Житловий будинок** - це будинок, призначений для проживання людей, який має в своєму складі одну (одноквартирні будинки) або більше квартир (багатоквартирні будинки), а також допоміжні приміщення. Для житлових будинків характерним є наявність сукупності таких ознак:

\* придатність до постійного проживання в них громадян, що підтверджується відповідністю житлових будівель архітектурно-будівельним, протипожежним, санітарно-гігієнічним та Іншим нормам і стандартам;

\* житлові будинки приймаються в експлуатацію спеціальною комісією спеціалістів та фахівців, що підтверджує відповідність згаданим нормам і стандартам;

\* обов'язкова реєстрація будинку в органах місцевого самоврядування як житлового.

Надання приміщень у житлових будинках для потреб промислового характеру забороняється.

**2. Квартира** - це частина житлового будинку з жилими кімнатами, підсобними приміщеннями та окремим виходом на сходову клітку, коридор або на вулицю.

**3. Частина квартири (одноквартирного будинку)** - це жила кімната (або кімнати) з підсобними приміщеннями у квартирі (одноквартирному будинку), призначена для постійного в ній проживання.

Необхідно відрізняти допоміжні приміщення від підсобних приміщень. Допоміжні приміщення - це приміщення, призначені для обслуговування та утримання будинку (підвали, горщик, колясочна, міжквартирний коридор тощо). Підсобні приміщення - це додаткові приміщення квартири або частин квартири: кухні, санвузол, ванна кімната, коридор. Допоміжні та підсобні приміщення не є жилими, тому не можуть виступати предметом окремого договору оренди (найму).

Як вже зазначалося вище, згідно з ЖК УРСР, житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, утворюють житловий фонд.

Житловий фонд включає:

• житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать державі (державний житловий фонд);

• житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям (громадський житловий фонд);

• житлові будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (фонд житлово-будівельних кооперативів);

• житлові будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (приватний житловий фонд).

До житлового фонду не належать нежитлові приміщення в житлових будинках, тобто частини будинку з окремими входами, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру. Не належать до житлового фонду вбудовані нежитлові приміщення.

## **Органи управління житловим фондом**

Розглядаючи зазначене питання, слід пам'ятати, що в Україні житловий фонд є складовою житлово-комунального господарства, яке, окрім житлового господарства, включає в себе газове господарство, санітарно-технічне та ін. Своєю діяльністю житлово-

комунальне господарство має реалізувати житлово-комунальні потреби громадян.

Головні засади управління житловим фондом визначені в другому розділі ЖК УРСР. Однак проблемними залишається те, що в чинному ЖК до цього часу передбачена компетенція у галузі регулювання житлових відносин ще органів колишнього СРСР. Тому для висвітлення цього питання необхідно користуватися положеннями чинного ЖК, узгоджуючи їх з нормами актів, прийнятих пізніше.

Управління житловим фондом покладено на органи виконавчої влади місцевих рад, державні комітети і відомства та спеціально уповноважений орган, що здійснює державне управління в галузі використання і забезпечення збереженості житлового фонду. Також, згідно зі ст. 18 ЖК УРСР управління житловим фондом здійснюється власником або уповноваженим ним органом у межах, визначених власником. Управління житловим фондом здійснюється всіма даними органами в сукупності, але кожним у межах своєї компетенції.

Враховуючи те, що Кабінет Міністрів України, згідно з Конституцією України є вищим органом у системі органів виконавчої влади, то саме на нього покладений обов'язок регулювання державної політики в сфері житлових відносин.

Органом спеціальної компетенції є Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України (далі за текстом - Держбуд України), який діє відповідно до Положення про Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України, затвердженого Указом Президента України від 20 серпня 2002 р. № 725/2002.

Основними завданнями **Держбуду України** є:

- 1) участь у формуванні та забезпеченні реалізації державної житлової політики, державної науково-технічної, економічної політики у сферах будівництва, промисловості будівельних матеріалів, архітектури і містобудування;
- 2) здійснення управління, міжгалузєвої координації та

функціонального регулювання у зазначених сферах.

Враховуючи це, Держбуд України відповідно до покладених на нього завдань:

- готує пропозиції щодо формування державної політики з питань, що належать до його компетенції, та забезпечує їх реалізацію;

- бере участь у розробленні проектів Державного бюджету України, Державної програми економічного та соціального розвитку України, Програми діяльності Кабінету Міністрів України;

- здійснює відповідно до законодавства функції з технічного регулювання у сферах будівництва, промисловості будівельних матеріалів, містобудування;

- забезпечує розроблення та затверджує державні будівельні норми і правила щодо планування, забудови та іншого використання території, проектування і будівництва об'єктів містобудування, а також затверджує державні норми та правила щодо розроблення і затвердження проектної документації на виконання робіт з консервації, реабілітації, реставрації пам'яток архітектури і містобудування;

- аналізує стан планування території, вживає заходи для формування повноцінного життєвого середовища, підвищення архітектурно-планувального та інженерно-технічного рівня забудови і благоустрою населених пунктів, розвитку їх інженерно-транспортної інфраструктури;

- здійснює відповідно до законодавства заходи щодо реалізації Генеральної схеми планування території України;

- здійснює нормативно-методичне забезпечення ведення містобудівного кадастру населених пунктів, бере участь у здійсненні державного контролю за плануванням, забудовою та іншим використанням території, грошової оцінки земель населених пунктів;

- визначає методологію проектування житлово-цивільних та промислових об'єктів, інженерних споруд, систем інженерного обладнання будинків і споруд, а також реконструкції та

пристосування об'єктів для інших цілей, установлює порядок розроблення і затвердження проектної документації на будівництво об'єктів містобудування;

- забезпечує створення нормативно-методичної бази для проектування, будівництва та експлуатації об'єктів у складних інженерно-геологічних умовах, а також розроблення нових та вдосконалення існуючих методів і засобів інженерного захисту території, будівель та споруд від небезпечних техногенних та природних процесів тощо.

Діяльність комітету спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України.

Також у межах своїх повноважень управління житловим фондом здійснюють **виконавчі органи обласних, районних, міських, селищних, сільських рад, які:**

- здійснюють державний контроль за використанням і збереженням житлового фонду;
- керують житловим господарством, забезпечують комплексний розвиток житлового господарства;
- здійснюють управління житловим фондом місцевих рад і забезпечують його збереження, правильну експлуатацію, капітальний і поточний ремонт;
- здійснюють державний контроль за використанням і збереженням житлового фонду;

- здійснюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов та ін.

Ще однією ланкою органів управління житловим фондом є обласні, районні, Київська та Севастополянська міські державні адміністрації. Так, керуючись Типовими положеннями, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 29 червня 1996 р. №707, при міських державних адміністраціях м. Києва та Севастополя діють управління житлового та комунального господарства.

**Управління житлового господарства** відповідно до покладених на нього завдань:

- готує пропозиції щодо комплексного розвитку житлово-комунального господарства міста з метою задоволення потреб населення і народного господарства в усіх видах житлових і комунальних послуг;

- розробляє систему заходів для забезпечення стабільної роботи житлового господарства міста в умовах стихійного лиха, аварій, катастроф і подолання їх наслідків;

- розглядає пропозиції щодо вдосконалення структури управління житловим господарством міста, розміщення, спеціалізації та розвитку підприємств, організації і об'єктів житлового господарства незалежно від форм власності, перевіряє хід виконання рішень органів державної виконавчої влади з цих питань;
- здійснює в межах своєї компетенції контроль за станом експлуатації, утримання та використання житлового фонду незалежно від форм власності;
- вживає заходи щодо оснащення наявного житлового фонду засобами обліку та регулювання споживання води і теплової енергії згідно з державними і міськими програмами та ін.

**Управління комунального господарства** здійснює керівництво у сфері комунального господарства міст та відповідно до покладених на нього завдань:

- готує пропозиції щодо комплексного розвитку житлово-комунального господарства міста з метою задоволення потреб населення і народного господарства в усіх видах житлових і комунальних послуг;
- розробляє систему заходів для забезпечення стабільної роботи комунального господарства міста в умовах стихійного лиха, аварій, катастроф і подолання їх наслідків;

- розглядає пропозиції щодо вдосконалення структури управління комунальним господарством міста, розміщення, спеціалізації та розвитку підприємств, організації і об'єктів комунального господарства незалежно від форм власності, перевіряє хід виконання рішень органів державної виконавчої влади з цих питань;

- здійснює в межах своєї компетенції контроль за станом експлуатації та утримання об'єктів комунального господарства незалежно від форм власності;
- вживає заходи щодо оснащення наявного житлового фонду засобами обліку та регулювання споживання води і теплової енергії згідно з державними і міськими програмами;

- розробляє пропозиції до проектів місцевих програм приватизації майна підприємств комунального господарства, що перебуває в комунальній власності.

### **Форма участі громадян в управлінні житловим фондом**

Громадяни відповідно до законодавства України та концепції державної житлової політики можуть брати участь в управлінні житловим фондом. Вони можуть самостійно сприяти поліпшенню використання і забезпеченню схоронності житлового фонду, здійснювати контроль за якістю і строками виконання заходів з управління житловим фондом, а також вносити державним органам, підприємствам, установам та організаціям пропозиції з питань експлуатації та схоронності житлового фонду та ін.

Крім того, громадяни можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та вступати до них. Дані об'єднання діють відповідно до Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 29 листопада 2001 р. № 2866/ІІІ та створюються для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибу-динкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обрнутованими цінами та виконання ними своїх

зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Об'єднання може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними чи юридичними особами.

### **Реалізація права громадян України на житло**

Згідно з чинним законодавством, можна виділити три форми (способи) реалізації громадянами свого конституційного права на житло:

- 1) одержання у безстрокове користування у встановленому порядку житлового приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду;
- 2) одержання у безстрокове користування у встановленому порядку житлового приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів;

3) набуття житла у власність шляхом:

- приватизації квартир (будинків) державного житлового фонду;
- придбання квартир (будинків) у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законодавством України. Згідно зі ст. 32 чинного ЖК, громадяни самостійно здійснюють право на одержання житлового 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 житлового приміщення за згодою батьків або піклувальників.

### **Підстави для визнання громадян, які потребують**

#### **поліпшення житлових умов**

На сьогодні одним із головних засобів реалізації прав громадян на житло залишається надання житлових приміщень у будинках

державного та громадського житлового фондів. Одержати у безстрокове користування житлове приміщення в будинках державного чи громадського житлових фондів мають право громадяни, які потребують поліпшення житлових умов.

Такими, що потребують поліпшення житлових умов, визнаються громадяни:

- забезпечені житловою площею нижче за рівень, що визнається виконавчими комітетами обласних. Київської і Севастопольської міських рад. Цей рівень періодично переглядається вказаними органами;
  - які проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам;
  - які хворіють на тяжкі форми хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї;
  - які проживають за договором піднайму житлового приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду чи за договором найму житлового приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів;
  - які проживають не менше 5 років за договором найму (оренди) в будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності;
  - які проживають у гуртожитках;
  - які проживають в одній кімнаті по дві і більше сім'ї, незалежно від родинних відносин, або особи різної статі, старші за 9 років, крім подружжя (в тому числі, якщо займане ними житлове приміщення складається більш як з однієї кімнати).
- Такими, що потребують поліпшення житлових умов, визнаються також громадяни, які проживають у комунальних чи невпорядкованих стосовно умов даного населеного пункту квартирах; інваліди війни; особи, на яких поширюється чинність Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту" (ст. 10); Герої Радянського Союзу, Герої Соціалістичної Праці, особи, нагороджені орденами Слави, Трудової Слави, "За

службу Батьківщині у Збройних Силах СРСР" усіх трьох ступенів; учасники бойових дій та учасники війни; працівники, які тривалий час сумлінно пропрацювали на одному підприємстві, в установі, організації".

На практиці часто виникають випадки навмисного погіршення житлових умов. Громадяни, які навмисно погіршили житлові умови шляхом обміну займаного житлового приміщення, його псування або руйнування, відчуження придатного і достатнього за розміром для проживання житлового будинку (частини будинку), квартири, а також громадяни, у яких потреба в поліпшенні житлових умов виникла внаслідок вилучення житлового приміщення, використовуваного для одержання нетрудових доходів, не беруться на квартирний облік протягом п'яти років з моменту погіршення житлових умов.

### **Порядок обліку, надання житлових приміщень у будинках державної, комунальної і колективної власності**

Розглядаючи це питання, необхідно зазначити, що згідно зі ст. 29 Цивільного кодексу України місцем проживання визнається те місце, де громадянин постійно, переважно або тимчасово проживає, а місцем проживання неповнолітніх, що не досягли 14-річного віку, або громадян, що перебувають під опікою, є місце проживання їхніх батьків (усиновителів) або опікунів. Стаття 33 Конституції гарантує кожному вільний вибір місця проживання.

Уст. 31 ЖК УРСР 1983р. зазначено, що громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання у користування житлового приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду. Житлові приміщення надаються зазначеним громадянам, які постійно проживають у даному населеному пункті, як правило, у вигляді окремої квартири на сім'ю.

Для того, щоб отримати житлове приміщення, громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, стануть на квартирний облік.

Питання, пов'язані з обліком громадян, які потребують поліпшення житлових умов, із наданням їм житлових приміщень, регулюються Постановою Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470 "Про затвердження правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм житлових приміщень в Українській РСР". Ці правила регулюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм у безстрокове користування житлових приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду, призначених для постійного проживання.

Квартирний облік - це облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Він здійснюється, як правило, за місцем проживання громадян у виконавчому комітеті відповідної місцевої ради. Облік громадян, які працюють на підприємствах, в установах, організаціях, що мають житловий фонд і ведуть житлове будівництво або беруть пайову участь у житловому будівництві, здійснюється за місцем роботи, а за їх бажанням - також і у виконавчому комітеті відповідної ради за місцем їхнього проживання. Громадян може бути взято на облік і не за місцем їхнього проживання.

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

На квартирний облік беруться потребуючі поліпшення житлових умов громадяни, які постійно проживають, а також прописані у даному населеному пункті. Виконавчі комітети обласних, Київської

і Севастопольської міських рад разом з радами профспілок можуть установлювати тривалість часу постійного проживання громадян у даному населеному пункті, необхідну для взяття на квартирний облік. При визначенні потреби громадян у поліпшенні житлових умов беруться до розрахунку члени їхніх сімей, які прожили і прописані у відповідному населеному пункті не менше встановленого строку (крім подружжя, неповнолітніх дітей і непрацездатних батьків).

Необхідно зазначити, що громадяни, які залишили роботу на підприємствах, в установах, організаціях, що здійснюють квартирний облік, у зв'язку з виходом на пенсію, беруться на облік нарівні з робітниками і службовцями даного підприємства, установи, організації.

У такому ж порядку беруться на облік працівники медичних, культурно-освітніх, торговельних та інших установ і організацій, які безпосередньо обслуговують трудовий колектив підприємства, установи, організації.

Законодавством передбачені випадки, коли за громадянами може зберігатися право перебувати на квартирному обліку за місцем попередньої роботи. Так, громадяни продовжують перебувати на квартирному обліку у разі призову на строкову військову службу або направлення на альтернативну службу, а також призову офіцерів із запасу на військову службу на строк до 3 років; направлення підприємством, організацією на навчання; виходу на пенсію, в разі, коли на тому ж самому підприємстві, установі, організації, працює член його сім'ї, який перебуває разом з ним на обліку.

Громадяни, які перебували на квартирному обліку за місцем роботи і перейшли на інше підприємство, в установу, організацію у тому ж населеному пункті, беруться на облік за новим місцем роботи, а якщо там не ведеться облік, то у виконавчому комітеті місцевої ради за місцем проживання, із збереженням попереднього часу перебування на обліку та у списках осіб, які користуються правом першочергового одержання житлових приміщень, у випадках:

1) переведення на інше підприємство, в установу, організацію за розпорядженням вищестоящих органів влади;

2) звільнення у зв'язку з ліквідацією підприємства, установи, організації, скороченням чисельності або штату працівників;

3) звільнення у зв'язку зі станом здоров'я, що перешкоджає продовженню даної роботи;

4) звільнення у зв'язку з неяккою на роботу внаслідок тривалої тимчасової непрацездатності.

Зазначені правила застосовуються також у випадках, коли громадяни працювали на підприємствах, в установах, організаціях, які не ведуть квартирний облік, і перебували на обліку у виконавчому комітеті місцевої ради, а потім перейшли на роботу на розташовані в тому ж населеному пункті підприємства, в установи, організації, які ведуть квартирний облік, за згаданими підставами, і висловили бажання перейти на облік за місцем роботи.

Для взяття на квартирний облік громадяни мають подати заяву про взяття на квартирний облік до виконавчого комітету місцевої ради за місцем проживання громадян та адміністративні підприємства, установи, організації за місцем їхньої роботи. Заява підписується членами сім'ї, які разом проживають, мають самостійне право на одержання житлового приміщення і бажать разом стати на облік. До заяви додаються:

- довідка з місця проживання про склад сім'ї та реєстрацію, видана організацією, яка здійснює експлуатацію житлового будинку, або громадянином, який має у приватній власності житловий будинок (частину будинку), квартиру;

- довідки про те, чи перебувають члени сім'ї на квартирному обліку за місцем роботи (у виконавчому комітеті місцевої ради).

У необхідних випадках до заяви додаються також медичний висновок, довідка (виписка з рішення виконавчого комітету місцевої ради) 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.

Громадяни, які беруться на облік на пільгових підставах або користуються правом першочергового одержання житлових приміщень, вказують про це у заяві й подають відповідні документи.

Інші документи за необхідності запитуються виконавчим комітетом місцевої ради або адміністрацією підприємства, установи, організації.

Подана заява реєструється у книзі реєстрації заяв про взяття на квартирний облік. Книга повинна бути пронумерована, пронумерована, підписана секретарем виконавчого комітету місцевої ради і скріплена печаткою виконавчого комітету. Книга зберігається як документ суворої звітності.

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

Якщо на розгляд виконавчого комітету місцевої ради або адміністрації підприємства, установи, організації чи органу кооперативної або іншої громадської організації й профспілкового комітету буде внесено пропозицію про відмову у взятті на облік, на засідання вказаних органів запрошується заявник.

У рішенні виконавчого комітету місцевої ради або у спільному рішенні адміністрації підприємства, установи, організації чи органу кооперативної або іншої громадської організації та профспілкового комітету, які розглядали заяву громадян, вказуються дата взяття на облік, склад сім'ї, підстава для взяття на облік, вид черговості надання житлових приміщень (загальна черга, в першу чергу), а при відмові у взятті на облік - підстава відмови.

Рішення про взяття громадян на квартирний облік за місцем роботи затверджується виконавчим комітетом місцевої ради, на території якої знаходиться відповідне підприємство, установа, організація.

Про прийняте рішення виконавчий комітет місцевої ради, адміністрація підприємства, установи, організації направляють заявникові письмову відповідь з повідомленням відповідно дати взяття на облік, виду і номера черги або підстави відмови у задоволенні заяви.

Громадяни вважаються взятими на квартирний облік: у виконавчому комітеті місцевої ради - 13 дня винесення рішення виконавчого комітету, за місцем роботи - 13 дня винесення спільного рішення адміністрації підприємства, установи, організації чи органу кооперативної або іншої громадської організації та відповідного профспілкового комітету, затвердженого виконавчим комітетом місцевої ради. Громадяни, взяті на квартирний облік, вносяться до книги обліку осіб, які перебувають у черзі на одержання житлових приміщень. Книга повинна бути пронумерована, прошнурована, підписана секретарем виконавчого комітету місцевої ради і скріплена печаткою виконавчого комітету. Книга зберігається як документ суворой звітності. Також на кожного громадянина (сім'ю), взятого на квартирний облік, заводиться облікова справа, у якій містяться необхідні документи. Обліковій справі дається номер, відповідний номеру в книзі обліку осіб, які перебувають у черзі на одержання житлового приміщення.

Облікові справи є документами суворой звітності. Громадяни перебувають на квартирному обліку до одержання житлового приміщення, окрім випадків зняття з квартирнього обліку. Житлові приміщення надаються в порядку черговості, яка визначається за часом взяття на облік.

Громадянам, які перебувають на квартирному обліку, житлові приміщення надаються в порядку загальної черги, крім осіб, що мають право першочергового одержання житлових приміщень, осіб, які користуються перевагою у строках одержання житлових приміщень. Тобто, іншими словами, Існує три черги: загальна черга, першочергове отримання житлового приміщення та отримання житлового приміщення поза чергою.

Громадянам, які перебувають на квартирному обліку на

підприємстві, в установі, організації та у виконавчому комітеті місцевої ради, житлові приміщення надаються там, де раніше настала черговість на їх одержання. Органи, що надали житлові приміщення, повідомляють про це за іншим місцем перебування громадян на обліку.

### **Норма житлової площі при наданні громадянину житлового приміщення. Право на додаткову житлову площу окремих категорій громадян**

Житлове приміщення надається громадянам у межах норми житлової площі, але не менше розміру, який визначається Кабінетом Міністрів України і Федерацією професійних спілок України. Норма житлової площі в Україні, згідно зі ст. 47 ЖК 1983р., встановлюється в розмірі 13,65 м<sup>3</sup> на одну особу. Норма житлової площі - це інститут житлового права, який має важливе значення, оскільки саме ця цифра "призначена" задовольнити житлові потреби громадян. Положення ст. 47 ЖК 1983 р. було закріплено також у п. 53 Правил обліку громадян, де передбачено, що житлове приміщення надається громадянам у межах 13,65 м<sup>2</sup> житлової площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян житловою площею в даному населеному пункті.

При трактуванні даного пункту зрозуміло, що норма житлової площі, встановлена ЖК 1983 р., не є нормою для надання житлового приміщення саме у розмірі 13,65 м<sup>2</sup> - вона є максимальним розміром житлової площі на одну людину, а мінімальним розміром - є саме рівень середньої забезпеченості громадян житловою площею в даному населеному пункті. Цей рівень визначається і періодично переглядається виконавчими органами відповідних рад (обласною державною адміністрацією) разом з радами профспілки, виходячи зданих статистичної звітності.

Норма житлової площі визначена без урахування розміру підсобних приміщень, тобто 13,65 м<sup>2</sup>- це розмір саме житлової площі.

Норма житлової площі є розрахунковим нормативом забезпеченості житловою площею. Даний розмір не збігається з рівнем фактичної забезпеченості, який може бути вищим або нижчим від фактичного.

Норма житлової площі має практичне значення в таких випадках:

- дійсності визначення максимального розміру житлових приміщень, що надаються громадянам;
- реалізації прав наймача на вселення інших осіб у займане ним житлове приміщення;
- вселення в житлове приміщення наймача піднаймачів і тимчасових жильців;
- надання житлового приміщення у зв'язку зі знесенням будинку або переобладнанням будинку (житлового приміщення) у нежитловий і т. ін.

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

Законодавство України розрізняє два випадки, коли житлове приміщення може бути більшим за встановлену норму житлової площі: коли приміщення надається з перевищенням норми житлової площі та коли громадянам може бути надана додаткова житлова площа.

Житлове приміщення може бути надано громадянам з перевищенням вказаного максимального розміру, якщо воно становить одну кімнату (однокімнатну квартиру), або у разі

заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за 9 років, крім подружжя, а також особами, хворими на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим вони не можуть проживати в одній кімнаті з членами своєї сім'ї; або у випадках, коли в квартирі, в якій проживає двоє і більше наймачів, звільнилося неізольоване житлове приміщення - воно надається наймачеві суміжного приміщення.

Відповідно до ст. 49 ЖК 1983 р. понад норму житлової площі окремим категоріям громадян додаткова житлова площа надається у вигляді кімнати або в розмірі десяти квадратних метрів. Додаткова житлова площа - це норма житлової площі, на яку додатково (понад основну норму житлової площі), мають право окремі категорії громадян і яка не вважається зайвою. До категорії громадян, які мають право на додаткову житлову площу, відносяться громадяни у зв'язку зі своєю професійною чи службовою діяльністю, у зв'язку з хронічними захворюваннями, а також за особливі заслуги перед державою та суспільством. Щодо порядку та умов надання додаткової житлової площі, то він окремо визначається законодавством України.

Наприклад, порядок та умови надання додаткової житлової площі громадянам, постраждалим внаслідок катастрофи на ЧАЕС, регулюється Законом України "Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи" та постановою Кабінету Міністрів України від 31 грудня 1996 р. № 1589 "Про порядок надання додаткової житлової площі особам, які внаслідок Чорнобильської катастрофи перенесли променеву хворобу будь-якого ступеня або стали інвалідами, дітям-інвалідам, які потребують особливого догляду, та сім'ям, що втратили годувальника з числа осіб, віднесених до категорії 1".

Право на додаткову житлову площу також, згідно з ч. 7 ст. 35 Закону України "Про статус народного депутата України", у вигляді окремої кімнати має народний депутат. Згідно зі ст. 18 Закону України "Про державну підтримку засобів масової Інформації та соціальний захист журналістів" від 23 вересня 1997 р. право на

додаткову житлову площу мають члени всеукраїнських професійних творчих об'єднань журналістів.

## **Плата за користування житловим приміщенням і**

### **комунальними послугами**

Розглядаючи це питання, необхідно враховувати, що договір найму є двостороннім та сплатним: наймодавець передає або зобов'язується передати в користування наймачеві придатне для проживання житлове приміщення, а наймач зобов'язується користуватися приміщенням належним чином відповідно до умов договору, зокрема, періодично вносити плату за користування. Тобто одним з головних обов'язків наймача є плата за користування житловим приміщенням (квартирна плата) та за комунальні послуги. Розмір та порядок оплати встановлюється або органами державної влади в централізованому порядку, або органами місцевого самоврядування відповідно до Закону України "Про місцеві державні адміністрації" від 9 квітня 1999 р. № 586-ХІУ, Закону України "Про місцеве самоврядування" від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР та інших нормативно-правових актів. У приватному житловому фонді розмір та порядок оплати може встановлюватися за домовленістю сторін.

Розглянемо ці два поняття окремо.

**Квартирна плата** - це плата за користування житловим приміщенням, що є предметом договору найму, яка обчислюється, виходячи із загальної площі квартири (одноквартирного будинку). Оплата за користування житловим приміщенням у будинках державного і громадського житлового фонду обчислюється, виходячи із загальної площі квартири, одноквартирного будинку. Норма загальної площі встановлюється у розмірі 21 м<sup>2</sup> на одну особу. Розмір плати встановлюється з розрахунку на 1 м<sup>2</sup> загальної площі, а в гуртожитках - за ліжко-місце.

Квартирна плата повинна сплачуватися щомісяця. Зміна розміру квартирної плати залежить від перебіку та якості послуг, що

надаються підприємствами житлового господарства, та може мати місце лише за умови її економічного обґрунтування. Розмір плати може також залежати від витрат підприємства житлового господарства, пов'язаних з утриманням будинків і прибудинкових територій: на експлуатацію будинкового господарства (прибирання будинкової території, вивезення та знешкодження сміття й відходів, здійснення протипожежних заходів), на амортизацію будинку, споруд, обладнання, інвентарю, на капітальний ремонт будівель тощо. Також ураховуються роботи, направлені на забезпечення схоронності житлового фонду: профілактичний ремонт, технічні огляди будівель, споруд та елементів зовнішнього благоустрою, витрати на підготовку житлового фонду до роботи в осінньо-зимовий період тощо.

*Комунальні послуги* - це послуги, які надаються водо-, тепло-, газо-, електропостачальниками та іншими організаціями наймачам житлових приміщень за встановлену угодоваженими державними органами плату.

Плата за комунальні послуги власниками квартир, наймачами, орендарями сплачується відповідно до затверджених цін, тарифів та подань засобів обліку або за нормами, затвердженими в установленому порядку. Вноситься плата за комунальні послуги понад плату за користування житловим приміщенням щомісячно не пізніше 10 числа кожного наступного місяця, якщо інше не встановлено договором.

До 1996 р. за прострочення оплати за комунальні послуги з платників стягувалася пеня в розмірі 1 % від заборгованості за кожний день прострочення, але не більше 100 % загальної суми боргу. Але згідно зі ст. 1 Закону України "Про тимчасову заборону стягнення з громадян України пені за несвоєчасне внесення плати за житлово-комунальні послуги" від 13 листопада 1996 р. № 486/96-ВР у зв'язку з невиконанням державою зобов'язань із виплати заробітної плати, пенсій, стипендій, інших грошових виплат населенню тимчасово забороняється нараховувати за розрахунками з 1 жовтня 1996 р. та стягувати з громадян України пеню за

несвоєчасне внесення квартирної плати та за житлово-комунальні послуги (водопостачання, газ, електрична енергія, теплова енергія, водовідведення, утримання і експлуатація житла та придаткових територій, сміттєзбирання, ліфтове господарство).

Кошти, стягнені з громадян України у вигляді пені по розрахунках за житлово-комунальні послуги за період з 1 жовтня 1995 р., зараховуються в майбутні платежі за житлово-комунальні послуги.

Дія цього Закону поширюється на час до усунення Кабінетом Міністрів України причин уведення даної заборони і прийняття відповідного рішення Верховною Радою України.

20 лютого 2003 р. було прийнято Закон України "Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію", який набрав чинності 1 липня 2003 р. Згідно зі ст. 1 Закону, заборгованість з квартирної плати (плати за утримання житла) та плати за комунальні послуги (водо-, тепло-, газопостачання, послуги водовідведення, електро-енергія, вивезення побутового сміття та рідких нечистот) (далі - житлово-комунальні послуги) наймачів житлових приміщень та власників житлових будинків або квартир (далі - громадяни), яка склалася на дату набрання чинності цим Законом перед надавачами житлово-комунальних послуг, реструктуризується на термін до 60 місяців залежно від суми боргу та рівня доходів громадян на дату реструктуризації.

Для реструктуризації заборгованості громадяни укладають з підприсемствами - надавачами житлово-комунальних послуг договори про щомісячне рівномірне погашення реструктуризованої заборгованості та своєчасну сплату поточних платежів за житлово-комунальні послуги (далі - договір про реструктуризацію заборгованості).

Пеня за несвоєчасне внесення плати за житлово-комунальні послуги в розмірі, визначеному в договорі про реструктуризацію заборгованості, нараховується за кожний день прострочення, але не більше 100 відсотків загальної суми боргу, за умови відсутності

заборгованості з виплати робітної плати, пенсії, стипендії тощо. Цей порядок не поширюється на громадян, які уклали договір про реструктуризацію заборгованості відповідно до ст. 1 цього Закону та вчасно здійснюють її погашення і оплату поточних платежів.

27 жовтня 1997 р. був підписаний спільний наказ Міністерства освіти України, Міністерства фінансів України та Міністерства економіки України № 383/239/131 "Про затвердження Порядку надання платних послуг державними навчальними закладами". Розмір плати за проживання в гуртожитках встановлюється адміністратією вищого навчального закладу та розраховується відповідно до вказаного Порядку надання платних послуг державними навчальними закладами, виходячи з нормативу 6 м<sup>2</sup> житлової площі, розрахункового коефіцієнта загальної площі, що випадає на одну особу, яка проживає в гуртожитку, та обов'язкових послуг: комунальні послуги, поточний ремонт будівель гуртожитку, прання та поновлення білизни та ін.

Слід вказати, що розмір плати за проживання в гурто. житках вищих навчальних закладів для студентів, які навчаються за державним замовленням, не повинен переви. щувати мінімальний розмір стипендії студента вищого на-вчального закладу відповідного рівня акредитації.

### **Житлові субсидії**

Для відшкодування наймачам та членам їхніх сімей витрат на оплату житла та комунальних послуг в Україні діє Програма житлових субсидій.

**Субсидія** - це один із методів бюджетного фінансування, який передбачає виділення певної грошової суми на фінансування певних заходів. Житло-субсидія - це безготівкова допомога, яка надається державою малозабезпеченим сім'ям з метою відшкодування витрат на оплату житла та комунальних послуг, субсидія є безповоротною і її отримання не пов'язане і не тягне за собою -зміни форми власності житла.

Ці відносини регулюються Положенням про порядок

призначення та надання населенню субсидій для відшкодування витрат на оплату житлово-комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 1995 р. № 848.

Положення визначає умови призначення та порядок надання громадянам щомісячної адресної безготівкової субсидії для відшкодування витрат на оплату користування житлом або його утримання та комунальних послуг (водо-, тепло-, газопостачання, водовідведення, електроенергія, вивезення побутового сміття та рідких нечистот), а також один раз на рік субсидії готівкою на придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива.

Право на отримання субсидії поширюється на громадян, які проживають у житлових приміщеннях (будинках) державного та громадського житлового фонду, в тому числі у гуртожитках, - на оплату користування житлом; приватного житлового фонду та фонду житлово-будівельних (житлових) кооперативів - на оплату утримання житла; житлового фонду незалежно від форм власності - на оплату комунальних послуг, придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива.

Призначення субсидій та контроль за їх цільовим використанням здійснюється відділами (управліннями) субсидій районних, районних у містах Києві і Севастополі державних адміністрацій та виконавчих органів міських і районних рад.

У сільській місцевості приймання заяв з необхідними документами для призначення субсидій та передачу їх відповідним відділам (управлінням) субсидій здійснюють уповноважені особи, які визначаються виконавчими органами сільських і селищних рад.

Субсидії призначаються за наявності різниці між розміром плати за житлово-комунальні послуги, скраплений газ, тверде та рідке пічне побутове паливо у межах норм споживання з урахуванням шільт, які надаються відповідно до чинного законодавства і обсягом визначеного Кабінетом Міністрів України обов'язкового відсотка

платежу. При цьому норма володіння чи користування загальною площею житла та нормативи користування комунальними послугами встановлюються, виходячи з 21 м<sup>2</sup> на наймача і кожного зареєстрованого у житловому приміщенні (будинку) та додатково 10,5 м<sup>2</sup> на всіх тут зареєстрованих, а для громадян, які проживають в однокімнатній квартирі, -на загальну площу незалежно від розміру квартири.

В окремих випадках за рахунок коштів, передбачених для надання субсидій, виходячи з конкретних обставин, субсидії можуть призначатися відділами (управліннями) субсидій незалежно від розміру загальної площі житла за рішеннями районних, районних у містах Києві і Севастополі державних адміністрацій та виконавчих органів міських і районних рад або комісії, які ними утворюються. Положення про комісії затверджують органи, які їх утворили.

Ст. 5 Положення закріплює перелік підстав, за наявності яких субсидія не призначається, зокрема:

- якщо у житлових приміщеннях (будинках) зареєстровані працездатні громадяни працездатного віку, які не працювали і не навчалися за денною формою у вищих навчальних закладах І-ІІ рівнів акредитації та професійно-технічних навчальних закладах протягом трьох місяців, що передують місяцю звернення за призначенням субсидії, та не були зареєстровані у службі зайнятості населення як такі, що шукать роботу;

- якщо уповноважений власник (співвласник) житла, наймач житла у державному та громадському житловому фонді, член житлово-будівельного кооперативу, власник (співвласник) житлового приміщення, на якого відкрито особовий рахунок, або будь-яка особа, що зареєстрована разом з ним у житловому приміщенні (будинку), здає за договором у найм або в оренду житлове приміщення (будинок) та ін. Субсидія призначається уповноваженому власнику (співвласнику) житла, наймачу державного та громадського житлового фонду, членові житлово-будівельного (житлового) кооперативу, власнику (співвласнику) житлового приміщення, на якого відкрито особовий рахунок за місцем реєстрації.

Субсидія розраховується, виходячи з кількості зареєстрованих у житловому приміщенні (будинку) осіб, яким нараховується плата за житлово-комунальні послуги, утому числі осіб, призваних на строкову військову службу. Кількість осіб визначається на початок місяця, в якому надійшло звернення за призначенням субсидії.

Для призначення субсидії громадянин, особа якого по-свідчується паспортом або іншим документом, подає до відділу (управління) субсидії заяву, довідку про зареєстрованих у житловому приміщенні (будинку) осіб, довідки про доходи кожного із зареєстрованих та декларацію про їх доходи і майновий стан згідно з формами, затвердженими Міністраці, та відомості про забезпеченість житловою площею та комунальними послугами згідно з формами, затвердженими Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською і Севастопольською міськими державними адміністраціями.

Субсидії призначаються за умови пред'явлення розрахункових книжок, квитанцій або аналогічних документів про фактичну оплату житлово-комунальних послуг за попередній період. У разі наявності заборгованості з платежів за житлово-комунальні послуги субсидії призначаються за умови укладення угоди між наймачем (власником) і відділом (управлінням) субсидії або надавачем послуг про погашення цієї заборгованості.

Термін погашення заборгованості визначається за уго-ною сторін, виходячи з розміру боргу та середньомісячно-юходу на кожного зареєстрованого у житловому приміщенні (будинку) громадянина.

На кожного одержувача субсидії відділи (управління) субсидії і організації, що надають населенню житлово-ко. мунальні послуги, заводять справу, в якій зберігаються матеріали, необхідні для призначення субсидії, та розраху-ки її розміру.

## **Приватизація державного житлового фонду. Об'єкти приватизації. Порядок надання квартир (будинків) у власність громадянам**

На сьогодні однією з найважливіших підстав виникнення права власності громадян на житло є приватизація державного житла.

19 червня 1992 р. було прийнято Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду", згідно зі ст. 1 якого приватизація державного житлового фонду - це відчуження квартири (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та приналежних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв та ін.) державного житлового фонду на користь громадян України. Тому не можна говорити про приватизацію громадського чи кооперативного житлового фонду, для цих правовідносин повинні застосовуватися терміни "паювання", "відчуження", "продаж житлових приміщень". Приватизація як процес надання у власність громадян житлових приміщень можлива лише у державному житловому фонді. Стаття 1 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" встановлює, що державний житловий фонд - це житловий фонд місцевих рад та житловий фонд, який перебуває у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організації, установ.

**Приватизація житла** - *безкоштовна передача житлових приміщень із державної власності у приватну власність громадян, які проживають у цих приміщеннях на підставі договору найму.*

Метою приватизації державного житлового фонду є створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин. До об'єктів приватизації належать:

- квартири багатоквартирних будинків;
- одноквартирні будинки;

- кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів.

Вказані житлові приміщення мають використовуватися громадянами на умовах найму.

Не підлягають приватизації: квартири-музеї; квартири (будинки), 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-заповідників; кімнати в гуртожитках; квартири (будинки), які перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей); квартири (кімнати, будинки), віднесені у встановленому порядку до числа службових, а також квартири (будинки), розташовані в зоні безумовного (обов'язкового) відселення, збудованій внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС.

Законодавець встановлює, що приватизація може

здійснюватися шляхом:

- 1) безоплатної передачі громадянам квартир (будинків) з розрахунку санітарної норми 21 м<sup>2</sup> загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 м<sup>2</sup> на сім'ю;

- 2) продажу надлишків загальної площі квартир (будинків) громадянам України, що мешкають в них або перебувають в черзі тих, хто потребує поліпшення житлових умов.

Незалежно від розміру загальної площі безплатно 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 "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 Великої Вітчизняної війни;

- воїни-інтернаціоналісти, інваліди I і II груп, інваліди 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 "Про реабілітацію жертв політичних репресій в Україні";

- 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 "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).

У разі, якщо загальна площа квартири менша від 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 відповідної вартості одного квадратного метра. Якщо ж загальна площа квартири (будинку) перевищує площу, яку має право отримати сім'я наймача безплатно, наймач здійснює доплату.

До органу, що здійснює приватизацію, разом із заявою подається довідка про склад сім'ї та займані приміщення, яку видає підприємство, що обслуговує житловий будинок. За наявності у наймача або членів його сім'ї пільг на безоплатне одержання займаного житла незалежно від розміру загальної площі до заяви додається відповідний документ, що підтверджує право на пільгові умови приватизації.

Передача квартир (будинків) у власність громадян здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що

приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина. Органи приватизації не мають права відмовити мешканцям квартир (будинків) у приватизації займаного ними житла, за винятком, якщо в заяві буде вказано приміщення, що не підлягає приватизації. Передача квартир (будинків) у власність громадян оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру (будинок), яке не потребує нотаріального посвідчення, але підлягає реєстрації в органах технічної інвентаризації.

Власник приватизованого житла має право розпорядитися квартирою (будинком) на свій розсуд: продати, подарувати, заповісти, здати в оренду, обміняти, закласти, укласти інші угоди, не заборонені законом.

### **Відповідальність за порушення житлового законодавства**

Згідно зі ст. 189 ЖК УРСР особи, винні:

- у порушенні порядку взяття на облік громадян, що потребують поліпшення житлових умов, зняття з обліку і надання громадянам житлових приміщень;

- у недодержанні встановлених строків заселення житлових будинків і житлових приміщень;

- у порушенні правил користування житловими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, прибудинкових територій;

- у самовільному переобладнанні та переплануванні житлових будинків і житлових приміщень та використанні їх не за призначенням;

- у порушенні правил експлуатації житлових будинків, житлових приміщень та інженерного обладнання, у безгосподарному їх утриманні;

- у псуванні житлових будинків, житлових приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою - несуть кримінальну, адміністративну або іншу відповідальність згідно з законодавством України.

Конкретні види та склад правопорушень містяться в нормах

цивільного, адміністративного та кримінального законодавства.

**Кримінальна відповідальність** за порушення житлового законодавства настає в разі наявності складу злочину, передбаченого Кримінальним кодексом України.

Зокрема, кримінальна відповідальність настає за зловживання опікунськими правами, що полягає у використанні опіки чи піклування з корисливою метою на шкоду підопічному (зайняття житлової площі, використання майна тощо) - ст. 167 КК.

Уст. 162 КК передбачена відповідальність за незаконне проникнення до житла, незаконне проведення в ньому обшуку, незаконне виселення або інші дії, що порушують недоторканність житла громадян.

Кримінальна відповідальність також передбачена за злочинні посягання на приватну, колективну, державну власність. Проникнення до житла при крадіжці, грабежі, розбої є кваліфікуючою ознакою, що обтяжує відповідальність.

**Адміністративна відповідальність** настає за дії, що полягають у такому:

- порушення посадовими особами порядку взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зняття з обліку та надання громадянам житлових приміщень, недодержання строків заселення житлових будинків і житлових приміщень;

- порушення правил користування житловими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, прибудинкових територій, порушення правил експлуатації житлових будинків, житлових приміщень та інженерного обладнання, безгосподарне їх утримання, а також самовільне переобладнання та перепланування житлових будинків і житлових приміщень, використання їх не за призначенням, псування житлових будинків, житлових приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою;

- самоправне зайняття житлового приміщення у будинках державного чи громадського житлового фонду або фонду ЖБК;
- порушення правил благоустрою території міст та інших

населених пунктів, а також недотримання правил щодо забезпечення чистоти й порядку в містах та інших населених пунктах (ст. 152 Кодексу України про адміністративні правопорушення (КпАП));

- тримання собак і котів у місцях, де це заборонено відповідними правилами, чи понад установлену кількість, чи незарєстрованих собак, або їх приведення в громадські місця, або вилучування собак без поводків і намордників (крім собак, у реєстраційних свідоцтвах, на яких зроблено спеціальну відмітку) чи в невідведених для цього місцях (ст. 154 КпАП).

**Цивільно-правова відповідальність.** Розрізняють договірні та недоговірні види цивільно-правової відповідальності.

У цивільному законодавстві передбачено майнову відповідальність за самовільне зведення житлового будинку, господарських та побутових будівель і споруд (ст. 376 Цивільного кодексу України (ЦК)).

Житлове законодавство передбачає цивільно-правову відповідальність за невиконання наймодавцем обов'язків щодо забезпечення схоронності житлового фонду та ремонту житлового приміщення у випадках невідкладної необхідності (ст. 176ЖК).

Переобладнання і перепланування житлового приміщення допускається за згодою наймача, членів сім'ї, які проживають разом з ним, і наймодавця з дозволу виконавчого органу місцевої ради. У разі відмови наймодавця, наймача або членів його сім'ї дати згоду на переобладнання чи перепланування житлового приміщення спір може бути вирішений у судовому порядку, якщо на переобладнання чи перепланування є дозвіл виконавчого органу місцевої ради.

Наймач, який допустив самовільне переобладнання чи перепланування житлового або підсобного приміщення, зобов'язаний за свій рахунок привести приміщення у попередній стан.

Громадянин, який збудував або буде житловий будинок, здійснить чи здійснює його перебуваю чи прибудову без

установленого дозволу, без належно затвердженого проекту або з істотними відхиленнями від проекту, з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, не може розпоряджатися цим будинком або його частиною (продавати, дарувати, здавати в найм тощо).

У ст. 190 ЖК передбачений обов'язок відшкодування шкоди, заподіяної громадянами житловим будинкам, житловим приміщенням, інженерному обладнанню, об'єктам благоустрою і зеленим насадженням на прилеглих до будинків ділянках. Службові особи та інші працівники, з вини яких підприємства, установи, організації мали витрати, пов'язані з відшкодуванням шкоди, несуть матеріальну відповідальність у встановленому порядку.

Ст. 167 ЦК передбачає також можливість відшкодування моральної (немайнової) шкоди. Моральна (немайнова) шкода, заподіяна громадянину або організації діяннями іншої особи, яка порушила їхні законні права, відшкодовується особою, яка заподіяла шкоду, якщо вона не доведе, що моральна шкода заподіяна не з її вини. Моральна шкода відшкодовується у грошовій чи іншій матеріальній формі за рішенням суду незалежно від відшкодування майнової шкоди.

## ОСНОВНІ ЗАКОНОДАВЧІ АКТИ З ЖИТЛОВИХ ПИТАНЬ

1. Конституція України
2. Житловий кодекс України
3. Закон України "Про місцеві державні адміністрації" від 9 квітня 3999 р. № 586-ХІУ
4. Закону України "Про місцеве самоврядування" від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР
5. Положення про Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України, затвердженого Указом Президента України від 20 серпня 2002 р. № 725/2002.
6. Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 29 листопада 2001 р. № 2866/ІІІ
7. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду" від 19 червня 1992 р.
8. Типове положення про обласні, районні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 29 червня 1996 р. №707
9. Постанова Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. № 470 "Про затвердження правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм житлових приміщень в Українській РСР".
10. Постанова Кабінету Міністрів України від 31 грудня 1996 р. № 1589 "Про порядок надання додаткової житлової площі особам, які внаслідок Чорнобильської катастрофи перенесли променеву хворобу будь-якого ступеня або стали інвалідами, дітям-інвалідам, які потребують особливого догляду, та сім'ям, що втратили годувальника з числа осіб, віднесених до категорії 1".