**Міністерство освіти і науки України**

**Національний авіаційний університет**

**Навчально-науковий юридичний інститут**

**Кафедра цивільного права і процесу**

**Конспект лекцій**

з дисципліни «Основи житлового законодавства»

за напрямом (спеціальністю) 6.030401 Правознавство

Укладач: ст.викл., Белуга Ю. М.

Конспект лекцій розглянутий та схвалений

на засіданні кафедри цивільного права і процесу

Протокол № \_\_ від \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 р.

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Вишновецька С. В.

**2016**

**Лекція 1. Конституційне право на житло**

1. **Поняття житлового права та його місце в системі сучасного права України.**
2. **Житлові відносини: поняття, види, зміст.**

**3. Система правового регулювання житлових відносин.**

**4. Стан житлової проблеми в Україні**

Поняття про право на житло у правовій науці належить до складних теоретико-методологічних проблем, а його актуаль­ність зумовлена новим усвідомленням місця людини в системі суспільства. Аналіз житлового законодавства передбачає визна­чення єдиних підходів, принципів та розкриття закономірнос­тей розвитку житлового права.

Нормативні акти в житловій сфері містять у собі норми як матеріального, так і процедурного, процесуального характеру. Разом із тим, з розвитком суспільних відносин необхідно уточ­нювати термінологічний апарат шляхом конкретизації. Тому, однією із проблем, що потребує свого вирішення на рівні прак­тичного удосконалення законодавства, залишається проблема визначення деяких правових понять: право на житло, мораль­ні засади суспільства, зловживання правом, публічний порядок, справедливість, добросовісність, розумність тощо. У нормотворчій діяльності досить часто застосовуються поняття без чіткого розмежування їх і без додержання при застосуванні їх у законо­давчих актах певних ознакових критеріїв, що визначають межі здійснення.

Виокремлення предмета правового регулювання зумовлене особливістю єдиного об’єкта — житла. Не входять до складу житла дачні, садові будиночки, що використовуються, як пра­вило, для тимчасового проживання. Особливий правовий ре­жим встановлений для готелів, які також не входять до житло­вого фонду, оскільки призначені для тимчасового проживан­ня в них. Однією із ознак житлових правовідносин є окреслене, порівняно з цивільними правовідносинами, коло їх учасників — фізичних осіб, наділених спеціальною правосуб’єктністю, які використовують житло тільки для проживання. Щодо методу правового регулювання, то житловому праву в цілому прита­манний диспозитивний метод правового регулювання в органіч­ному поєднанні з імперативними елементами. С. С. Алексєєв зазначає, що «особливість кожної галузі — наявність особли­вого юридичного режиму (методу регулювання), який характе­ризує, яким способом — через дозвіл, заборону, зобов’язання — здійснюється юридичне регулювання». Суспільні житлові від­носини визначаються предметом правового регулювання, а ме­тод правового регулювання є похідним критерієм. У житлово­му праві застосовуються різні методи правового регулювання. Публічні та приватні інтереси певних випадках дістають прояв у житловому праві. Хоча за запропонованим С. С. Алексєєвим критерієм житлове право можна віднести до спеціальних га­лузей права поряд із такими, як трудове, земельне, фінансове, сімейне, кримінально-виконавче, водне, повітряне право, згід­но з чим він виділяв три основні галузі права: 1) профілюючі; 2)спеціальні; 3) комплексні. Він визначав, що загальне значен­ня мають публічне право і приватне право.

Оскільки однією з основних умов життєдіяльності людей є житло, завдяки якому вони можуть забезпечити своє природ­не існування, задовольняти матеріальні та моральні потреби, це дозволяє предметом регулювання житлового права визна­чити сукупність однорідних суспільних відносин, спрямованих на єдиний об’єкт задоволення потреб людини — житло.

Позитивне право розмежовує поняття житлового права в об’єктивному і суб’єктивному сенсі. Так, житловим правом в об’єктивному розумінні є сукупність норм, які регулюють су­спільні житлові відносини. У суб’єктивному розумінні житлові права належать кожній окремій особі залежно від її правового становища.

Деякі автори зазначають, що житлове право є комплексною галуззю права, оскільки воно використовує методи правового ре­гулювання, запозичені з інших галузей права.

В юридичній літературі, присвяченій аналізу норм житло­вого права, можна зустріти думки про те, що житлове право — це або підгалузь цивільного законодавства, або самостійна підгалузь сучасного законодавства, або комплексна галузь, що по­єднує норми кількох галузей законодавства. Останнє відпові­дає сучасному стану законодавства та правозастосовчої практи­ки, як вважає П. В. Крашениников, оскільки при регулюванні житлових відносин використовуються різні методи правового регулювання.

З цим можна погодитися. Хоча в Житловому кодексі має місце поєднання норм приватного і публічного характеру, йдеть­ся про змішаний характер норм, спрямованих на забезпечення досягнення єдиної мети.

З точки зору науки цивільного права в об’єктивному розу­мінні житлове право розглядається: 1) як підгалузь (інститут цивільного права); 2) як комплексна галузь інститут. Остання точка зору заслуговує на увагу, оскільки норми про право влас­ності містяться як у цивільному, земельному, сімейному, так і житловому праві.

А. Бірюков називає «житлове право підгалуззю не однієї, а багатьох галузей права, в основі якої лежить комплексна га­лузь законодавства щодо регулювання житлових суспільних від­носин, які можуть бути особистими, майновими та організацій­но-фінансовими». З таким висновком навряд чи можна пого­дитись, оскільки не можна зводити всі житлові правовідносини до інститутів конституційного, земельного, фінансового, адмі­ністративного, кримінального та інших галузей права, що, в кін­цевому рахунку, вихолощує предмет житлового права як чітко визначеної правової системи, що на вершині має свій Житло­вий кодекс із своєю внутрішньою структурою.

Юридичний зміст житлового правовідношення, що виник­ло, становить комплекс суб’єктивних прав і обов’язків, тому що вони належать конкретним учасникам житлових правовідно­син і тим відрізняються від наявності суб’єктивних житлових прав і обов’язків, закріплених позитивним правом. Суб’єктивні житлові права і обов’язки мають бути взаємообумовлені, оскіль­ки не можуть існувати, коли є тільки право і навпаки.

Так, обов’язки гарантування державою права на житло по­винні кореспондувати право громадян звернутися до уповно­важених органів для отримання житла або за захистом пору­шеного права. Право громадян на житло передбачає обов’язок держави створити умови, за яких кожен громадянин вільно, на власний розсуд, забезпечить свої житлові потреби відповідно до власних можливостей. Забезпечення житлом державного і комунального житлового фонду за договором найму передба­чає укладення договору не тільки соціального найму, а й:

* комерційного найму (в т. ч. з правом викупу);
* безоплатного користування;
* купівлі-продажу з розстрочкою платежів;
* іншого договору.

Потреба у житлі є тим юридичним фактом, з яким закон по­в’язує трансформацію абстрактного конституційного права на житло у конкретне суб’єктивне право. Правовідношення, яке ви­никає між громадянином і уповноваженим органом з приводу надання громадянину жилого приміщення, є суб’єктивним ци­вільним правом.

Суб’єктивні житлові права і обов’язки виникають одночас­но, однак зміст їх може змінюватись.

Загальновизнаним у науці є виділення її складових інститу­тів. Під правовим інститутом у теорії права розуміють таке угрупування норм певної галузі чи підгалузі, що регулюють конкрет­ний вид чи сторону суспільних відносин.

Під правовим інститутом необхідно розглядати певну групу правових норм, які регулюють відповідні однорідні суспільні відносини.

Таким чином, головною ознакою будь-якого правового ін­ституту є однорідність тих суспільних відносин, які регулюють­ся його нормами. Житлове право також має структуру житло­вих норм, які регламентують існування комплексної галузі — житлове право. Структурування норм дозволяє дослідити сут­ність та значення окремих правових норм та інститутів, які його складають, особливості їх правового впливу на суспільні від­носини, і, в кінцевому рахунку, встановити принципи, в межах яких діє житлове право.

Визначення структури житлового права полягає, головним чином, у визначенні кола і характеру однорідних суспільних від­носин, що становлять предмет правового регулювання. Оскіль­ки суспільним відносинам у житловій сфері притаманні специ­фічність, риси однорідності, що дозволяють згрупувати їх за спе­цифікою відносин.

У найбільш узагальненому вигляді до однорідних суспіль­них відносин можна віднести ті, що складаються при: визначен­ні житлового фонду, переведенні жилих приміщень у нежилі і навпаки, забезпеченні громадян жилими приміщеннями, корис­туванні жилими приміщеннями у будинках державного, кому­нального і приватного житлового фонду; користуванні жилими приміщеннями спеціального призначення; виникненні та при­пиненні права власності на жилі приміщення; утриманні жит­лового фонду; виселенні із жилих приміщень; захисті суб’єктив­них житлових прав та законних інтересів громадян тощо.

Тому предметом житлового права є нормативно врегульо­вані суспільні відносини з приводу: 1) виникнення, здійснення, зміни, припинення права власності, користування, розпоряджен­ня жилими приміщеннями державного і комунального житло­вого фонду; 2) користування житлом приватного житлового фонду; 3) користування загальним майном власників примі­щень; 4) відповідності приміщень жилим і виключення їх із житлового фонду; 5) обліку житлового фонду; 6) утримання і ремонту жилих приміщень; 7) переобладнання і переплануван­ня жилих приміщень; 8) управління багатоквартирними будин­ками; 9) створення і діяльності житлових, житлово-будівель­них кооперативів, товариств співвласників житла, прав і обо­в’язків їх членів; 10) надання комунальних послуг і їх проплати; 11) контролю за використанням і збереженням житлового фон­ду, відповідності жилих приміщень встановленим санітарним і технічним нормам, іншим вимогам законодавства.

Головне місце серед них посідають відносини, завдяки яким громадяни трансформують належне їм конституційне право на житло в конкретне правовідношення. Так, виходячи з положень ст. 47 Конституції України формами реалізації права на житло є: будівництво; придбання житла у власність; оренда житла; на­дання платно чи безоплатно житла державою або органами міс­цевого самоврядування. Аналіз конституційних норм, що знай­шли своє відображення в законодавстві, доводить, що право на житло може бути реалізовано різними способами і на різних платних/безоплатних засадах.

1. Надання житла безоплатно за договором соціального найму в будинках державного і комунального житлового фонду. Конституція передбачає обмежене коло громадян, які мають таке право. В Законі України «Про житловий фонд со­ціального призначення» уточнюється право на безоплатне або помірну оплату житла. В той самий час Житловим кодексом УРСР 1983 р. право на отримання безоплатного житла прого­лошене для всіх громадян України. В Цивільному кодексі за­значено, що житло може передаватися за договором безоплат­ного користування (позички).
2. Надання житла оплатно на підставі договору оренди, що отримав назву «договір комерційного найму». За цим дого­вором у комерційний найм може передаватися житло з приват­ного житлового фонду на інших умовах, ніж соціальний найм.
3. За ЖК УРСР 1983 р. житло надається державою або органами місцевого самоврядування безоплатно за умов укла­дення в подальшому договору найму. Коло громадян-наймачів за цим договором має бути необмежене. Договір найму має пе­редбачати і умови викупу житла.
4. Придбання або будівництво житла. Громадяни вирішу­ють у цьому випадку свої житлові потреби шляхом укладання цивільно-правових договорів: купівлі-продажу (в т. ч. із розстроч­кою платежів), міни, дарування, ренти, довічного утримання, спадкування, будівництва, інвестування та інших дій, що не су­перечать цивільному законодавству.
5. Придбання житла у власність із державного та комуналь­ного житлового фонду шляхом його приватизації (викупу).
6. Надання державних кредитів для будівництва або ку­півлі житла. Особливо це стосується окремих груп громадян: військовослужбовців, молодих сімей, науковців, державних служ­бовців тощо.

В Україні зміни у цивільному і житловому законодавстві віддзеркалюють зміни у співвідношенні форм задоволення жит­лових потреб громадян, перехід до нової ринкової системи, яка базується на приватноправових засадах, формуванні ринку жит­ла і землі, що тягне виникнення нових можливостей забезпе­чення громадянами житлових умов. Держава, органи місцево­го самоврядування сприяють залученню приватних інвесторів (юридичних осіб і громадян) у будівництво житла. Набут­тя права власності на житло слід розглядати як одну із форм реалізації житлових прав. Власником жилого приміщення гро­мадянин стає в силу різних законних підстав: 1) приватиза­ції; 2) безпосередньо або інвестування у житлове будівництво;

* участі у житлових і житлово-будівельних кооперативах, то­вариствах співвласників багатоквартирного жилого будинку;
* отримання житла внаслідок укладення різного роду цивіль­но-правових договорів; 5) набуття шляхом сервітуту.

Законними підставами виникнення права власності на жит­ло є наступні: а) сімейні відносини із власником житла; б) на­буття права власності на житло на підставі договору даруван­ня або іншого правочину про відчуження житла (договір ренти, довічного утримання); в) набуття права власності на житло за спливом строку набувальної давності; г) викуп звільнених ізо­льованих приміщень у комунальній квартирі. Виникнення пра­ва власності на житло може бути оплатне й безоплатне (прива­тизація, дарування, спадкування).

Якщо у Цивільному кодексі визначені основні поняття пра­ва власності на житло, встановлено загальний порядок укладен­ня договорів найму житла, їх види, права і обов’язки наймача, то житлове право конкретизує і деталізує положення Цивільно­го кодексу України стосовно об’єкта правового регулювання та особливостей житлових правовідносин.

Житлове право характеризується комплексністю правового регулювання. Особливість житлових відносин полягає в тому, що вони виникають до моменту отримання житла, норми жит­лового права поширюються на осіб, які не мають житла, але по­требують поліпшення житлових умов.

Таким чином, житлове право регулює однорідні суспільні відносини, які слугують задоволенню житлових потреб грома­дян (житлові відносини), хоча з точки зору критеріїв побудо­ви системи права, можуть належати до різних галузей права (конституційного, адміністративного), які на стадії користуван­ня трансформуються у цивільно-правові.

У сучасній юридичній літературі до права громадян на жит­ло також відносять забезпечення здорового навколишнього середовища; житлового середовища, гідного цивілізованої лю­дини.

З урахуванням вимог конституційного, цивільного і житло­вого законодавства в юридичній літературі звертається увага на те, що право громадян на житло охоплює не тільки можливість безпосереднього поліпшення житлових умов, а також право на недоторканність житла і свободу вибору місця проживання.

До виникнення суб’єктивного права на житло особа повин­на вступити у цілий ряд правовідносин, різних за юридичною природою, що впливає на обсяг прав та засоби їх реалізації.

Реалізація права громадян на житло полягає у заходах, пе­редбачених у правових нормах, серед яких слід виокремлювати умови, що забезпечують правомірну реалізацію права на житло, і умови їх захисту від неправомірних посягань.

Необхідно зазначити, що законодавство України містить значну кількість норм, які регулюють відносини, пов’язані з житлом. Ці норми містяться в різних галузях законодавства, але жодна з цих галузей не в змозі в повному обсязі самостійно забезпечити належний рівень правової охорони та захисту. На­лежна охорона прав на житло можлива лише шляхом поєднання правових заходів усіх галузей права. Не заперечуючи важливої ролі інших галузей права в охороні житлових правовідносин (конституційного, адміністративного, а також цивільно-, кримі­нально-, господарсько-, адміністративно-процесуального права), необхідно наголосити на виключній ролі в цьому норм цивіль­ного права. Адже, за висловом С. С. Алексєєва, «цивільні зако­ни — це ті головні фактори, за допомогою яких ідеали свободи, вимоги демократичної і правової культури фактично реалізу­ються в повсякденному житті громадян і, тим самим, з юридич­ного боку забезпечується реальне формування сучасного віль­ного громадянського суспільства».

Житлове законодавство ґрунтується на необхідності забез­печення умов для здійснення громадянами права на житло, його безпеки, недоторканності і недопустимості свавільного позбав­лення житла, безперешкодного здійснення прав, а також у ви­знанні рівності учасників житлових правовідносин щодо во­лодіння, користування і розпорядження житлом, порушених житлових прав, їх судового захисту, використання жилих при­міщень за призначенням.

При аналізі підвідомчості цивільних справ, як зазначає М. Й. Штефан, «судам підвідомчі спори, що виникають з пра­ва громадян на забезпечення жилими приміщеннями і корис­тування ними».

Слід додати, що житлове право як «комплексну навчальну дисципліну» слід відрізняти від «комплексної галузі житлового законодавства». Це навчальна дисципліна, яка ставить за мету вивчення сукупності основних правових норм, інститутів на за­садах поєднання приватно- та публічно-правового регулювання, до яких належать різні галузі сучасного права.

Таким чином, як галузь права житлове право є системою правових норм і інститутів, що регулюють відносини щодо за­безпечення житлових прав фізичних осіб. Як навчальна дисци­пліна — це сукупність правових норм і основних концепцій роз­витку житлового права. Як наукова дисципліна житлове право складається із системи поглядів, ідей, теорій з приводу зако­номірностей житлових правовідносин, чинних правових норм і практики застосування житлового законодавства, а також тен­денції їх розвитку.

Предметом науки житлового права є вивчення регулювання відповідних житлових відносин, дослідження норм житлового законодавства, історія та тенденції їх розвитку. Таким чином, наука житлового права повинна не тільки спиратися на аналіз чинних правових норм, а й здійснювати прогностичну функцію, на базі якої мають вироблятися конкретні пропозиції щодо уза­конення чинних правових норм.

У житлових законах не визначено поняття "житлові відносини". До прийняття Житлового кодексу РРФСР під житловими правовідносинами зазвичай розумілися лише цивільно-правові відносини по користуванню громадянами житловими приміщеннями; ці відносини регулювалися цивільним законодавством. Поняття "житлові відносини" розглядаються в більш широкому сенсі, як загальне, збірне, що охоплює всі види житлових відносин. Необхідність вироблення такого поняття була обумовлена ​​потребою в комплексному підході до вирішення житлових питань в умовах зміни та ускладнення характеру завдань у сфері забезпечення громадян житлом.

Житлові правовідносини - це відносини, що виникають з приводу: виникнення, здійснення, зміни та припинення права володіння, користування і розпорядження житловими приміщеннями державного, муніципального, приватного житлових фондів; віднесення приміщень до числа житлових і виключення їх з житлового фонду; обліку житлового фонду; управління , зміст та ремонту житлового фонду, перепланування та перебудови житлових приміщень; створення і діяльності житлових житлово-будівельних кооперативів, товариств власників житла, прав і обов'язків їх членів; внесення плати за житло та комунальні послуги; контролю за використанням і схоронністю житлового фонду. Іншими славами, житлові відносини - це суспільні відносини, що виникають у зв'язку з володінням, користуванням, розпорядженням і управлінням фондом.

У результаті регулювання нормами житлового права суспільних відносин вони здобувають правову форму і стають житловими правовідносинами. Цим поняттям, як справедливо відзначає Е. Б. Ликова, охоплюється широке коло правовідносин, класифікується різними вченими по-різному залежно від того, що вони розуміють під житловим правом: інститут цивільного права, під галузь або комплексну галузь права. При цьому намітився як широкий підхід до даної проблеми, так і надзвичайно вузький.

Житлові правовідносини досить численні і різноманітні. Всі їх різноманітність у джерелах диференціювалося на дві групи:

1. Організаційні правовідносини, які складаються по вертикалі на засадах влади і підпорядкування (наприклад, з управління житловим фондом, з обліку громадян, які потребують житло, і розподілу житлових приміщень);

2. Майнові правовідносини, що складаються на засадах рівності їх учасників. Сюди слід віднести відносини, які складаються між суб'єктами житлового права з приводу користування жилими приміщеннями. Ці відносини можуть, зокрема, виникати: 1) з договору соціального найму житлового приміщення; 2) з договору комерційного найму житлового приміщення; 3) з договору найму житлового приміщення, що перебуває в спеціалізованому житловому фонді; 4) з договору піднайму жилого приміщення тощо .

Оскільки ці два види правовідносин наведені як приклад, можна припустити, що є і інші види організаційних відносин. Житловий фонд може перебувати у власності юридичних осіб, Російської Федерації, її суб'єктів, а також муніципальних утворень, які управляють житловим фондом через мережу створюваних ними органів управління житлово-комунальним господарством (ЖКГ). Виникають у процесі управління житловим фондом відносини чисто управлінські, і навряд чи їх слід відносити до організаційних житловим правовідносинам. Інакше йде справа з відносинами, що складаються між житлово-експлуатаційними організаціями і користувачами житлових приміщень, - відносинами, заснованими, як правило, на договорі найму. І хоча в них, як вважає Е.Б. Ликова, є елементи організаційних відносин, будуються вони на засадах рівності їх учасників

Зі створенням ринку житла в ринкові відносини залучені житлові приміщення, що входять в усі житлові фонди, за винятком фонду соціального використання. Житлові приміщення з цього фонду розподіляються серед потребуючих поліпшення житлових умов громадян і передаються їм безкоштовно, тобто без використання ринкових механізмів, зокрема договору купівлі-продажу. Цим і зумовлено виникнення організаційних відносин з приводу розподілу житла. На регулювання складаються при цьому відносин в основному і був розрахований Житловий кодекс.

Разом з тим ст. 4 ЖК вказує, що житлове законодавство регулює відносини, що виникають з приводу:

1) виникнення, здійснення, зміни, припинення права володіння, користування і розпорядження житловими приміщеннями державного і муніципального житлових фондів;

2) користування житловими приміщеннями приватного житлового фонду;

3) користування спільним майном власників приміщень;

4) віднесення приміщень до числа житлових приміщень та виключення їх з житлового фонду;

5) обліку житлового фонду;

6) утримання та ремонту житлових приміщень;

7) перебудови та перепланування житлових приміщень;

8) управління багатоквартирними будинками;

9) створення і діяльності житлових та житлово-будівельних кооперативів, товариств власників житла, прав і обов'язків їх членів;

10) надання комунальних послуг;

11) внесення квартирної плати за житлове приміщення і комунальні послуги;

12) контролю за використанням і схоронністю житлового фонду, відповідністю житлових приміщень встановленим санітарним і технічним правилам і нормам, а також іншим вимогам законодавства.

Ось такі можливі види житлових правовідносин передбачає законодавець. Зазначені види по різних кваліфікуючою ознаками можна підрозділити, у свою чергу, на підвиди. Так, за юридичною природою житлові правовідносини можна підрозділити на первинні та похідні. Правовідносини з користування та володіння житловим приміщенням власником житла і житловими приміщеннями, що знаходяться в державному і муніципальному житлових фондах того чи іншого фондодержателя, буде первинним, а правовідносини з користування та володіння зазначеними приміщеннями наймачами - похідними.

Серед перерахованих у ст. 4 ЖК відносин слід виділити відносини з управління багатоквартирними будинками.

Житлові відносини, пов'язані з ремонтом, перебудовою і переплануванням житлових приміщень, використанням інженерного обладнання, наданням комунальних послуг, можуть регулюватися нормами цивільно-правового характеру з урахуванням вимог, встановлених ЖК.

Грунтуючись на ознаках визначеності і конкретізірованності зобов'язаної особи, житлові правовідносини поділяються на абсолютні та відносні. Якщо уповноваженій особі протистоїть одне або кілька певних осіб, то дане правоотношение є відносним. Наприклад, наймачу за договором соціального найму житлового приміщення протистоїть наймодавець - орган місцевого самоврядування, в разі наділення його в установленому законом порядку державними повноваженнями з надання за договорами соціального найму житлових приміщень окремим категоріям громадян. Якщо ж такої визначеності немає і носієм обов'язку є кожен і кожен, значить, тут має місце абсолютна правовідносини. Найбільш характерним прикладом абсолютного правовідносини є правовідношення власності на житлове приміщення, за яким власник житлового приміщення як власник права здійснює правомочності володіння, користування і розпорядження належним йому на праві власності житловим приміщенням відповідно до його призначення та межами його використання, які встановлені Житловим кодексом, а всяке й кожна особа зобов'язана не перешкоджати власнику здійснювати зазначені правомочності.

Систему житлового законодавства можна поділити за ознакою сукупності правових засобів, з допомогою яких забез­печується правовий вплив на суспільні відносини, що виника­ють у сфері житла. Особливістю структури житлового законо­давства є те, що вона визначається розгалуженою системою нор­мативних актів, прийнятих органами різних рівнів у різний час. Найважливіша частина визначається Житловим кодексом УРСР, решта — законами, міжнародними договорами, актами Прези­дента України та Кабінету Міністрів України, актами централь­них та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого са­моврядування на підприємстві, в установі, організації. Тому за­лежно від суб’єктного складу систему житлового законодавства можна представити таким чином: 1) нормативно-правові акти, які визначають зміст житлових прав, обов’язків та законних інтересів суб’єктів житлового права (наймачів, піднаймачів, влас­ників житла, тимчасових мешканців тощо); 2) закони та правові акти, що визначають систему уповноважених органів, їх повно­важення; 3) правові акти, що визначають компетенцію юрисдикційних державних органів, які здійснюють захист, їх повнова­ження.

Слід погодитись, що поділ системи житлового законодавст­ва за суб’єктним складом для вирішення багатьох питань, що ви­никають у житловій сфері, є недостатнім, але він дозволяє чітко розмежувати нормативно-правові акти в житловій сфері.

Розгалужена і багаторівнева система житлового законодав­ства знайшла своє відображення у нормативних актах, які за­лежно від предмета регулювання житлових відносин будують­ся в інститути житлового права, конкретних житлових нормах чи їх окремих елементах.

У Житловому кодексі УРСР термін «законодавство» в ці­лому вживається у широкому значенні, й обсяг його чітко не визначений. Цим терміном охоплюються закони України, чин­ні міжнародні договори України, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України, а також постанови Верхов­ної Ради України, укази Президента України, декрети та поста­нови Кабінету Міністрів України, прийняті в межах його пов­новажень й законами України.

Тому термін «житлове законодавство» слід використовувати в основному в значенні сукупності законів та інших нормативно-правових актів, які регламентують житлову сферу суспіль­них відносин. Зрозуміло, що при їх аналізі можна дійти виснов­ку, що кодифіковане нове Житлове законодавство вкрай не­обхідне, бо відносини із користування жилими приміщеннями (договір оренди, найму житла), права власників жилих будин­ків, квартир регулюються значною кількістю нормативних ак­тів, у тому числі підзаконних, що створює складнощі в правово­му регулюванні питань, які випливають з різних норм право­вої системи. На нашу думку, такий кодифікований акт, як ЖК, потрібен, оскільки це дозволить зменшити кількість підзакон­них нормативних документів, особливо застарілих, прийнятих Ще до 1990 року.

На жаль, Житловий кодекс України 7 липня 2005 р. не був підписаний Президентом України, який запропонував замість відхиленого законопроекту розробити новий. Але якщо бути послідовним, то Президент України мав би відзначити пози­тивні положення прийнятого Кодексу та визначити напрям, стратегію його удосконалення. Адже десятирічний досвід роз­робки проекту Житлового кодексу свідчить, що у ньому знай­шли своє відображення сучасні тенденції розвитку житлового законодавства. Житлове законодавство через соціальну скла­дову становить складний вузол, який повинен бути розв’яза­ний. І позитивний досвід Росії свідчить, що Житловий кодекс Російської Федерації, що вступив у силу з 1 березня 2005 р. успішно працює, хоча і постійно удосконалюється шляхом внесення змін та доповнень. Держава має брати участь у забез­печенні громадян житлом. Жодна більш-менш розвинута краї­на не може зняти з себе відповідальність із вирішення житло­вих проблем громадян. Деякі країни світу вирішують ці про­блеми шляхом створення комунального, «дешевого», житла з низьким рівнем квартирної плати, яке потрібне для грома­дян із низьким рівнем доходів. Крім того, місцеві органи на­дають житлові приміщення у тимчасове користування особам, які зовсім не мають житла (житловий фонд соціального при­значення).

Житлове законодавство слід розуміти як систему забезпе­чуваних державою обов’язкових норм поведінки, які є ознакою державної влади.

Зовнішня форма житлового права, що висвітлює норматив­но закріплену волю держави, це багатогранна система законо­давства, яка функціонує у вигляді різних юридичних джерел, правових норм. Це система різних взаємопов’язаних і взаємозумовлених зовнішніх форм, що є результатом діяльності спеці­ально уповноважених суб’єктів права, яка визначає межі дозво­леної самостійної поведінки та способи її досягнення.

У деяких країнах існують досить великі сектори житла, яке створюється та регулюється державою для досягнення соціальних цілей (наприклад, Гонконг (40 % житлового фонду), Великобританія (29 %) та Нідерланди (9 %). У більшості країн на цей сектор припадає менш як 5 % від загального (яскравим прикладом є США). «Соціальним» є житло, яке надається за меншу від повної ринкової вартості орендну плату (або напіворендна-напіввикуп) соціально відповідального агенцією, що розподіляє житло відповідно до потреб.

У світлі жорсткої необхідності розробки політики розвитку житла детального аналізу потребує також проблема впливу державних інвестицій на його відкритий ринок. Як свідчить практика західних країн, цей вплив негативно позначається на ринку дешевого житла відносно невисокої якості. Це відбувається, насамперед, через падіння попиту на таке житло, що знижує стимули його будівництва. Існуюче житло зникає з ринку через зниження квартплати у секторі, що робить невигідною його експлуатацію на вільному ринку. Таке житло або використовується не за призначенням, або занепадає. Процес переходу інших будинків на ринок дешевого житла припиняється. В такий спосіб ситуація розвивається у Великобританії, де великі державні інвестиції на розвиток ринку житла здійснюються протягом усього повоєнного періоду. Довгий час сектор приватного житла для найму скорочувався, що свідчило про неможливість розвивати житло за приватні кошти в разі присутності на ринку великих державних інвестицій.

В Україні подібна ситуація відкритого ринку досі відсутня. Але оскільки нині ведуться пошуки нетрадиційних шляхів розвитку житла, то інтерес становить досвід Великобританії щодо переходу держави на спільне з приватним капіталом фінансування спорудження соціального житла (на сьогодні співвідношення становить приблизно 60 % державних і 40 % приватних коштів). Це є основою розвитку нової форми соціального житла — житлових асоціацій. Особливо гострий спад будівництва приватного житла для найму у Великобританії та вибуття великої кількості будинків з вільного ринку збіглися у 1988 р. із запровадженням цієї нової форми фінансування. Цей новий вид соціального житла досі не спроможний самостійно вирішити житлові проблеми малозабезпечених і становить нині лише 3,7 % всього житлового фонду (у 1988 р.— 2,7 %). Присутність на ринку майже вдвічі здешевлених можливостей будівництва для дуже обмеженої частини інвесторів є сильним негативним фактором для більшості інших інвесторів.

Іншим інструментом державної політики є контроль за орендною платою. Загальновизнаним є те, що він зменшує ефективність ринку найманого житла. Ідеологи цього заходу пояснюють його необхідність метою перерозподілу доходів. Але адміністративні обмеження на ринку, які до того ж не супроводжуються ніякими компенсаціями з боку держави, не можуть не призвести до втрат. Якими є ці втрати? Чи досягається ефект перерозподілу і в якому обсягу? Чи варті вигоди, які одержує частина населення, втрат, що зазнає ринок?

Контроль за цінами на житло, як і на будь-який товар, створює дефіцит пропозиції. Спочатку він призводить до нестачі коштів на якісне обслуговування житла, а це, у свою чергу, скорочує термін його корисного існування. З'являється сильний стимул до переобладнання житлових приміщень. Обмежується мобільність мешканців такого житла, вони змушені приймати менш вигідні варіанти. Головним небезпечним наслідком для малозабезпечених мешканців є згортання нового будівництва, яке стає економічно беззмістовним з огляду на майбутній контроль за орендною платою.

Практика субсидування попиту на ринку житла також викликає багато політичних дискусій. У Великобританії, наприклад, житлові субсидії є найвагомішою часткою в фінансовій інтервенції держави на даному ринку. Перехід на переважний розвиток цього виду допомоги малозабезпеченим сім'ям відбувся 1979 p., і відтоді витрати на нього невпинно зростали. У повоєнні роки через гострий дефіцит житла британський уряд заснував великий сектор соціального житла. Через певні проблеми соціального плану, які супроводжували цілі поселення муніципального житла, і низьку його будівельну та споживчу ефективність уряд консерваторів змінив напрям фінансування на користь житлових субсидій. Вони й досі вважаються інструментом цільового соціального захисту, спрямованого на підтримку найменш забезпечених груп населення. Але недоліки у механізмі їх призначення призвели до зростання бюджетних витрат та до інших негативних наслідків. Субсидування платоспроможності населення як засіб соціального захисту приховує в собі небезпеку зворотного стимулювання отримувачів до зміни свого соціального статусу, зокрема — до пошуку роботи. Занадто ускладнена система призначення житлових субсидій у Великобританії містить як умову їх одержання поріг малозабезпеченості, при переході через який їх сума непропорціонально зменшується. Це відбувається в такий спосіб, що за незначного збільшення доходу (наприклад, з отриманням роботи) сума субсидії зменшується різкіше.

З урахуванням досвіду розвинутих країн можна дійти висновку, що для України першорядним питанням у проведенні програми субсидій є необхідність підтримки прозорості та однаковості механізму їх призначення для всіх одержувачів. Нині житлові субсидії в Україні призначаються за єдиним критерієм перевищення плати за житлово-комунальні послуги (в межах нормативів) 15 % сукупного щомісячного доходу сім'ї незалежно від його розміру. Таким чином, багатші сім'ї отримують менші житлові субсидії. Але скорочення суми субсидій є пропорціональним збільшенню доходу, і для бідніших сімей не створюється антистимулів зростання їх доходу.

Незважаючи на проблеми функціонування житлових субсидій, їх суттю як цільового інструмента соціального захисту є надання можливості незабезпеченим сім'ям стати повноправними учасниками ринку житла і в такий спосіб зробити внесок у його пожвавлення та вирішити свої майнові проблеми. Проте підвищення державою попиту на ринку житла також впливає на його рівновагу.

У практиці розвинутих країн ці два різні впливи держави на ринок житла застосовуються одночасно. Балансування бюджетних витрат на них є предметом гострих політичних дискусій.

Для України першочерговим завданням є створення ринку, який дозволить державі найефективнішим чином впливати на розвиток житла ї проводити політику соціального захисту. Процеси, які нині відбуваються у цій сфері, є з кількісної та якісної точок зору лише перерозподілом зведеного у минулому житла. До того ж цей перерозподіл, особливо — щодо приватного наймання житла, відбувається цілком у тіньовій сфері. Держава не має скільки-небудь надійної інформації та жодних підойм впливу на існуючий ринок наймання як приватизованого житла, так і такого, що перебуває у власності місцевої влади. Не розробляється також політика підтримки приватного житла для наймання, яке в усьому світі є головним засобом забезпечення мобільності населення, а це, у свою чергу, є однією з головних запорук економічних перетворень.

Приватизація житла відбувається за м'якішим для квартиронаймачів сценарієм, який майже нічого не змінює у статусі житлово-комунальних організацій, що обслуговують як приватизовані, так і державні квартири. В Україні реалізується варіант приватизації із зростаючими цінами на житлово-комунальні послуги і безплатною купівлею мешканцями власних квартир. Відсутність економічних наслідків (збільшення ціни за обслуговування для власників квартир порівняно з мешканцями державних квартир) приватизації має політичне спрямування — стимулювання цього процесу для формування легального житлового ринку.

Проте інших заходів щодо формування самого ринку та його необхідних складових майже не вживається. Як показує досвід інших пострадянських країн, реформи у сфері обслуговування житла та управління яким мають дві стадії: 1) комерціалізація та конкуренція в обслуговуванні; 2) створення нових органів управління. На першому етапі управління залишається у держави (муніципалітету), орган управління (районний рівень) через конкурс наймає фірми для обслуговування житла. На другому етапі управління переходить до органу співвласників будинку (кварталу). В Україні перший етап реформування обслуговування житла місцевою владою у більшості випадків йде шляхом надання самостійності існуючим ЖЕКам та їх комп'ютеризації, що не додає конкуренції у цю сферу та не поліпшує роботи. Роботу над правовою базою створення нових органів управління житлом — асоціацій власників квартир (кондомініумів) — ще не завершено/Велика частка власників квартир є пенсіонерами, які здійснили цей крок з наміром передати свою власність у спадок. Будучи незаможними, для участі у кондомініумах вони потребуватимуть адресної допомоги держави. З огляду на наведені переваги таких субсидій, це ефективніше, ніж дотування самих кондомініумів на поточне обслуговування та капітальний ремонт. Такий підхід, напевно, є єдиним розв'язанням проблеми спільної участі сімей з великою різницею у доходах в одному кондомінімумі. Вона є однією з головних для всіх країн з низьким рівнем добробуту більшості населення, що створюють ринок житла з житлового сектора, в якому переважають багатоквартирні будинки.

Застосування житлових субсидій і досі є єдиним прикладом набуття українським житловим сектором рис ринку житла, цільового субсидування попиту на нього найменш забезпечених українських сімей. Уряд відходить від дотування надзвичайно неефективного державного житла, хоча за умови оплати мешканцями 100 % собівартості житлово-комунальних послуг воно матиме дуже мало рис державного. Одночасно Уряд декларує, що у майбутньому практика надання саме державного житла групам населення залишиться. На нашу думку, для гідного забезпечення незаможних сімей житлом не буде кращого засобу, ніж житлові субсидії. Завдяки програмі субсидій Україна може з самого початку позбутися неприємностей з утриманням та фінансуванням соціального житла. Непотрібним стане також балансування цих витрат з підтриманням на належному рівні попиту на житло, що, як зазначалося, створює серйозні проблеми.

Житло в тому вигляді, в якому воно існує нині, буде частково приватизоване, але певна його частина залишиться у власності місцевої влади. Серед власників квартир буде багато незаможних сімей, і Уряд буде змушений продовжувати субсидування їх витрат. При загальному низькому рівні добробуту в країні буде неможливо незабаром відмовитися від їх підтримки, проте необхідною є політика, яка приведе до поділу мешканців на тих, хто одержуватимуть цю допомогу, і на більш заможних з концентрацією останніх в їх власному житлі. Це у кінцевому підсумку зекономить державні кошти завдяки їх чіткому направленню на допомогу мешканцям найманого житла в оплаті оренди та власникам житла в його придбанні. Це також вимагатиме надзвичайних зусиль держави з розширення ринку житла для більшості сімей, які не зможуть (не будучи мешканцями державного житла) отримувати житлові субсидії на оплату житлово-комунальних послуг (протилежна ситуація, на нашу думку, в майбутньому позбавить сенсу акт приватизації). Ці сім'ї потребуватимуть більш вигідної схеми придбання нового житла, яке повинне, втім, відбуватися не за рахунок коштів державного бюджету. Бюджет жодної країни не має коштів, яких би було достатньо для фінансування всіх операцій з іпотечними позичками, що проходять через комерційні банки країни.

**Лекція 2. Управління житловим фондом. Забезпечення громадян жилими приміщеннями.**

**1. Житлові та житлово-будівельні кооперативи**

**2. Правове становище співвласників квартир багатоквартирного жилого будинку**

 Величезне значення у вирішенні житлової потреби населен­ня за радянських часів належало житлово-будівельній коопера­ції. Тільки у 1976 р. в УРСР було введено в експлуатацію 1 млн. 217 тис. м2 загальної площі жилих будинків ЖБК. Жилі примі­щення, що знаходяться у будинках ЖБК, створюють особливий житловий фонд, призначений для задоволення потреб грома­дян у житлі. Житловий кооперативний рух отримав широкий розвиток у багатьох країнах (наприклад, Германії, Франції), він активно розвивався і в дореволюційній Росії. Після революції житлова кооперація майже повністю припинила своє існування, і тільки у 60-х роках XX ст. знову почалося її відродження.

Можна стверджувати, що житлові та житлово-будівельні ко­оперативи є особливою формою самоорганізації членів коопе­ративу, на відміну від інших організаційно правових форм, що передбачають приватне утримання багатоквартирних жилих бу­динків.

Житлово-будівельна кооперація спрямована на використан­ня кооперативних форм для задоволення зростаючих потреб на­селення в житлі. Основною метою ЖБК є забезпечення грома­дян житлом, а після завершення будівництва — обслуговування і управління жилим будинком і прилеглої території.

Швидкий розвиток житлово-будівельної кооперації у колиш­ньому СРСР визначався системою пільг та преференцій, які існували на той час, зокрема: 1) безперешкодне надання земельних ділянок у районах, що мають дороги, водогін, каналізацію, елек­тропостачання відповідно до генерального плану розвитку і за­будови міста; 2) ЖБК звільнялися від відшкодування вартості шкоди, завданої зеленим насадженням та майну; 3) ЖБК звіль­нялися від сплати земельної ренти, а користування земельною ділянкою було постійним і безстроковим; 4) довгострокове кре­дитування. ЖБК надавався державою кредит на будівництво жилих будинків у розмірі до 60 % кошторисної вартості на строк 10—15 років із погашенням рівними долями, під 0,5 % річних. Кредити були цільові, і будівництво починалося з повного сто­відсоткового забезпечення фінансуванням; 5) часткове погашен­ня кредитів для певних категорій осіб1.

Чинне законодавство про житлово-будівельну кооперацію базується на нормах Конституції України, Цивільного кодексу України, , а також на спеціальній пра­вовій базі, яка була прийняті ще у 80-х роках минулого століт­тя, зокрема, Примірний статут ЖБК, Правила обліку громадян, які бажають вступити до ЖБК3.

Загальні вимоги щодо створення споживчих кооперативів, до змісту установчих документів, їх право- та дієздатності тощо як юридичної особи визначаються статтями 80—112 Цивільно­го кодексу України з урахуванням особливостей, що визнача­ються спеціальним законодавством.

Мешканці кооперативів мають незалежне право власності на свої квартири, на відміну від мешканців будинків з іншою формою утримання житла. Так, відповідно до ст. 384 Цивільно­го кодексу України, будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним (житловим) кооперативом, є його власністю. При цьому член житлово-будівельного (житлового) кооперативу, якщо він її не купив, має право володіння і користування, а також розпоряджання квартирою, яку він займає в будинку ко­оперативу, за згодою кооперативу. Цивільний кодекс України повністю сприйняв положення статей 15, 20, 21 Закону Украї­ни «Про власність», згідно з якими у разі викупу квартири член житлово-будівельного (житлового) кооперативу стає її власни­ком. Можна констатувати, що всі мешканці кооперативів, зав­дяки інфляційним процесам, які сплатили свої паї в повному обсязі, хоча не всі закріпили своє право власності в кооператив­ному будинку шляхом отримання свідоцтва про право власнос­ті на житло, є співвласниками будинку.

Разом із тим, ч. 1 ст. 384 Цивільного кодексу України визна­чено, що будинок, споруджений або придбаний житлово-буді­вельним кооперативом, є його власністю. Член кооперативу на­буває право власності на квартиру тільки після викупу кварти­ри (ч. З ст. 381 ЦК України).

Спільним у вказаних підставах набуття права власності на квартиру членом кооперативу є те, що право власності на­лежить спочатку кооперативу, а член кооперативу набуває на неї право власності тільки після повної сплати членських внесків.

Разом із тим, виходячи із положень ЦК України кооператив набуває право власності на будинок, а окремі квартири посту­пово можуть викуповуватися. При цьому виникає спільна влас­ність на будинок кооперативу. В кооперативі житловому, житлово-будівельному виникають комплексні цивільні правовідно­сини при членстві в житлово-будівельній кооперації: це майнові відносини при створенні, будівництві багатоквартирного будин­ку, грошові внески, придбання матеріалів тощо; правовідноси­ни, що виникають із права спільної власності на об’єкт нерухо­мості, спільне користування загальними місцями; управлінсь­кі відносини всередині кооперативу: участь у загальних зборах, У керівних органах.

Україні потрібне нове законодавство в сфері житлової спря­моване на розкриття потенційних можливостей житлової ко­операції.

Разом із тим, у науковій літературі неодноразово обговорю­валися думки, що така юридична особа, як ЖБК, не повинна Снувати зовсім і кооперативи повинні бути перетворені на то­вариства співвласників багатоквартирного жилого будинку. Саме таким шляхом пішло цивільне законодавство Російської Федерації, Грузії, Республіки Білорусь, Болгарії тощо. Відповід­но до ст. 14 Закону Російської Федерації «Про введення в дію Житлового кодексу Російської Федерації» від 29 серпня 2004 р. житлові і житлово-будівельні кооперативи, члени яких повніс­тю сплатили пайові внески, повинні бути перетворені на това­риства співвласників житла. Не перетворені кооперативи підля­гають ліквідації у судовому порядку2. При цьому в Росії прий­нято Закон «Про житлові накопичувальні кооперативи», який вступив в силу одночасно з Житловим кодексом Російської Фе­дерації. В Російській Федерації, зокрема, відповідно до ст. 14 Закону «Про введення в дію Житлового кодексу Російської Федерації» характерними ознаками житлової кооперації є га­рантування громадянам права добровільного вступу до коопе­ративу, участі в управлінні всіма справами кооперативу; неза­лежність кооперативу в прийнятті рішень щодо виконання його статутних завдань.

Житлова кооперація базується на таких основних засадничих принципах: добровільності вступу та безперешкодного виходу з кооперативної організації; соціальної справедливості, взаємодопомоги та співробітництва; рівного права голосу під час прийняття рішень (один член кооперативу — один голос); віль­ного вибору напрямів і видів діяльності; контролю за діяльніс­тю кооперативної організації та їх посадових осіб; безпосеред­ньої участі членів кооперативної організації у її діяльності. За­значені принципи дозволяють і в майбутньому забезпечувати ефективне управління багатоквартирним жилим будинком.

Кооперативи поділяються залежно від мети, відповідно до Ци­вільного кодексу України, на два типи: виробничі і споживчі. Поняття споживчого кооперативу у Цивільному кодексі Украї­ни не наводиться, хоча міститься положення, що їх правовий ста­тус визначається спеціальним законом. Відповідно до статей 85, 86 Цивільного кодексу України споживчі кооперативи віднесено до непідприємницьких товариств, які не мають на меті одержання прибутку для його наступного розподілу між учас­никами, що повністю відповідає меті створення житлово-буді­вельних та житлових кооперативів. Хоча споживчі кооперативи можуть поряд зі своєю основною діяльністю здійснювати під­приємницьку діяльність і для задоволення житлово-побутових потреб, якщо ця діяльність відповідає меті, для якої вони були створені, та сприяє її досягненню. Тобто поряд із зазначеними функціями житлово-будівельні кооперативи можуть також роз­вивати й іншу різноманітну діяльність. Основною метою спо­живчих кооперативів є не будівництво житла, а задоволення потреб членів кооперативів у житлі і подальше утримання його. Відповідно до законодавства України, громадяни можуть на добровільних засадах створювати житлово-будівельні, житлові кооперативи, товариства індивідуальних забудовників, інші ко­оперативи для задоволення своїх житлово-побутових потреб. Основним напрямом діяльності цих кооперативів і товариств є участь коштами в спорудженні й наступній експлуатації жилих будинків, нежилих приміщень, прибудинкової території, а в пе­редбачених статутами випадках — і об’єктів приватної власнос­ті членів кооперативу (товариства), а також надання членам ко­оперативу (товариства) послуг, які відповідають цілям його створення.

Завдяки виокремленню типових рис можна стверджувати, що житлово-будівельні кооперативи є особливою формою по­ліпшення життєвих умов членів кооперативу, на відміну від ін­ших організаційно правових форм, що передбачають спільне утримання житла. При цьому метою житлової кооперації є за­доволення не тільки житлових, а й економічних, соціальних та інших потреб членів кооперативу на основі поєднання їх осо­бистих та колективних інтересів, поділу між ними ризиків, ви­трат і доходів, на основі самоорганізації, самоуправління та са­моконтролю за використанням житлового фонду. Як зазначає С. Г. Бабенко, розвиток житлово-будівельних кооперативів і ко­оперативів власників квартир пов’язаний, з одного боку, з необ­хідністю об’єднатися власникам квартир у кооперативи з метою !Х обслуговування, а з другого — можливість забезпечити сім’ю квартирою через житлове кооперативне будівництво, у зв’язку зі зменшенням державного житлового будівництва в умовах еко­номічної кризи Ч

Житлово-будівельний кооператив — це статутна громадсь­ка організація, яка створюється з метою забезпечення житлом членів кооперативу та членів їх сімей шляхом будівництва жи­лих будинків з надвірними спорудами за власні кошти коопера­тиву з допомогою банківського кредиту.

Під житловимта житлово-будівельним кооперативомви­знається добровільне об’єднання громадян та (або) юридичних осіб на підставі членства з метою задоволення потреби грома­дян у житлі, а також управління жилими і нежилими приміщен­нями в кооперативному будинку.

За визначенням П. І. Седугіна, «житлово-будівельний ко­оператив — добровільне об’єднання громадян для будівництва за власні кошти жилого будинку, наступної експлуатації і управління цим будинком. ЖБК можуть також набувати жи­лі приміщення, що підлягають капітальному ремонту і рекон­струкції»2.

Відповідно до ст. 2 Закону Російської Федерації «Про жит­лові накопичувальні кооперативи» житловий накопичуваль­ний кооператив — це споживчий кооператив, створений як доб­ровільне об’єднання на основі членства з метою забезпечення потреби членів кооперативу в жилих приміщеннях3.

Слід зазначити, що садівницькі товариства хоча і стають, особливо останнім часом, частиною системи забезпечення гро­мадян житлом, але вони створюються для відпочинку, а не для проживання, і тому за правовим змістом не належать до житло­во-будівельних та житлових кооперативів.

Як було зазначено вище, житловий та житлово-будівельний кооператив створюється його засновниками на добровільних за­садах. Засновниками кооперативу можуть бути фізичні та юри­дичні особи, проте щодо можливості юридичних осіб бути членами житлово-будівельних кооперативів, то слід виходити з того, що житло, яке належить юридичним особам, повинне викорис­товуватися для проживання в ньому громадян. Вважаємо, що використання житла юридичними особами як колективними членами ЖБК з метою здійснення підприємницької діяльності суперечить суті їх діяльності. Багато юридичних осіб стали влас­никами житла, що розташоване в будинках ЖБК. На наш по­гляд, у цьому випадку йдеться не про право юридичної особи бути членом кооперативу, а про використання об’єкта права власності для проживання у ньому інших осіб на умовах найму. Юридичні особи можуть брати участь у діяльності кооперати­вів через своїх представників, але рішення про створення ко­оперативу приймається його установчими зборами, де члени ко­оперативу мають лише один голос, тобто юридичні особи пере­ваги перед фізичними не мають.

У той самий час, нормативні акти встановлюють особливий порядок створення житлово-будівельних кооперативів, які обо­в’язково організуються при виконавчих органах місцевих рад. Тому волевиявлення громадян повинне отримувати державну підтримку, оскільки задовольнилися потреби не всіх бажаючих, а лише тих, хто потребує поліпшення житлових умов. При цьо­му перевага надавалася відповідно до черговості певним катего­ріям громадян. В основі добровільного волевиявлення грома­дян була заява про поліпшення житлових умов. Така реєстрація є необхідним елементом створення житлово-будівельного ко­оперативу, оскільки для його будівництва потрібна ділянка зем­лі, згода на її надання, відповідна проектно-кошторисна доку­ментація. Тому ЖБК не можуть бути зареєстровані без рішення відповідних місцевих рад. Хоча в юридичній літературі така по­зиція прямо заперечувалась1.

Статут кооперативу є основним правовим документом, що регулює його поточну діяльність. Статут житлового та житло­во-будівельного кооперативу повинен містити такі відомості: а) його тип (житлово-будівельний чи житловий), вичерпний пе­релік видів діяльності; б) склад засновників; в) умови і порядок вступу до кооперативу та виходу чи виключення з нього; г) пра ва і обов’язки членів кооперативу; ґ) порядок встановлення роз­мірів і сплати внесків та паїв членами кооперативу та відпові­дальність за порушення зобов’язань щодо їх сплати; д) порядок формування, використання та розпорядження майном коопе­ративу; е) порядок розподілу його доходу та покриття збитків; є) порядок реорганізації і ліквідації кооперативу та вирішення пов’язаних із цим майнових питань; ж) умови і порядок повер­нення паю тощо.

Вважаємо, що не потрібно відмовлятися від житлової коопе­рації, яка повинна отримати новий зміст. На підтримку житло­во-будівельної кооперації висловлювалися вчені-юристи. Зокре­ма, І. М. Кучеренко зазначає: «То чому б і сьогодні не надати можливість нашим громадянам самим обирати організаційно-правову форму юридичної особи, яка дасть змогу їм залежно від місцевих традицій, побажань осіб, які проживають у будинку, обрати ту організаційну форму юридичної особи, яка найбіль­ше відбиває інтереси осіб, які проживають у жилих будинках. ...Слід надавати право співвласникам приватизованого держав­ного чи громадського житла створювати не тільки об’єднання співвласників квартир, а й житлові кооперативи»1.

На розвиток житлової кооперації в Російській Федерації прийнято Закон «Про житлові накопичувальні кооперативи»2, який визначає правові, економічні, організаційні засади діяль­ності житлових накопичувальних кооперативів із залучення і використання грошових коштів громадян — своїх членів для придбання або будівництва жилих приміщень із метою переда­чі їх у користування, і після внесення пайових внесків у повно­му обсязі, — у власність членам житлових накопичувальних ко­оперативів.

Як суб’єкт цивільного права в Болгарії окремо виділяються житлово-будівельні кооперативи, які діють на підставі окремо­го Закону «Про житлово-будівельну кооперацію» від 1978 р.3, який діє зі змінами і доповненнями.

На підтримку діяльності житлово-будівельних кооперати­вів слід зазначити, що у цивільному законодавстві Ізраїлю, ін­ших країн кооперативне будівництво і утримання житла отри­мало свій розвиток, існують кооперативні будинки, за правовим становищем до яких належать й інші будинки «не зареєстрова­ні як кооперативні».

Членами кооперативу можуть бути тільки фізичні особи, які досягли 16-річного віку і виявили бажання брати участь у його діяльності. За змістом Цивільного кодексу України члена­ми кооперативу можуть бути юридичні особи, що діють через своїх представників, які зробили вступний внесок та пай у роз­мірах, визначених статутом кооперативу, додержуються вимог статуту хоча це положення суперечить п. 7 Примірного статуту житлово-будівельних кооперативів.

Вищим органом управління житлового і житлово-будівель­ного кооперативу є загальні збори членів кооперативу, які: а) затверджують статут кооперативу; б) утворюють органи управ­ління та контролю за діяльністю кооперативу; в) визначають порядок розподілу доходу; г) визначають розміри вступного внеску та паїв; ґ) визначають порядок формування та викорис­тання фондів кооперативу; д) приймають рішення щодо воло­діння, користування та розпоряджання нежилими приміщен­нями та про реорганізацію, ліквідацію кооперативу.

Важливою особливістю житлово-будівельних кооперативів є те, що кожний член кооперативу має один голос незалежно від розміру квартири і це право не може бути передано іншій особі.

У свою чергу, кооператив як юридична особа є власником будівель, споруд, грошових та майнових внесків його членів, а також іншого майна, придбаного на підставах, не заборонених законом. Слід сприйняти те, що: володіння, користування та роз­поряджання майном кооперативу здійснюють органи управлін­ня кооперативу відповідно до їх компетенції, визначеної стату­том кооперативу.

Право власності членів кооперативу-фізичних осіб неза­лежне від права власності кооперативу. Кооператив відповідає за своїми зобов’язаннями тільки належним йому майном, а не майном його членів. Порядок покриття завданих кооперативом збитків визначається його статутом. Кооператив не несе відпо­відальності за зобов’язаннями своїх членів, а його члени — за зобов’язаннями кооперативу.

Членство в кооперативі припиняється у разі: добровільного виходу з нього; несплати внесків у порядку, визначеному стату­том кооперативу; смерті члена кооперативу-фізичної особи; ліквідації члена кооперативу-юридичної особи; припинення діяльності кооперативу.

Припинення діяльності кооперативу здійснюється шляхом ліквідації та реорганізації. У разі реорганізації права та обов’яз­ки кооперативу переходять до його правонаступників. Стаття 5 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартир­ного будинку» не визначає підстав для реорганізації, а тіль­ки встановлює, що реорганізація кооперативу проводиться за рішенням загальних зборів ЖБК. У Російській Федерації ви­значено, що кооператив створюється за ініціативою не менше ніж 50 і не більше ніж 5 тисяч осіб. У випадку якщо число чле­нів кооперативу перевищує межу, кооператив належить до при­мусової реорганізації в судовому порядку у формі поділу або виділу1.

Законодавством України не передбачено підстав для лікві­дації житлово-будівельного кооперативу, а тільки передбачено порядок дій за рішенням загальних зборів членів кооперативу або зборів уповноважених; за рішенням суду ліквідаційна комі­сія проводить ліквідацію кооперативу у порядку, встановлено­му статтями 110—112 Цивільного кодексу України.

Проте власність житлово-будівельних і житлових коопера­тивів є недоторканною, охороняється законом і тому забороня­ється використання житла кооперативних організацій на цілі, не пов’язані з їх статутною діяльністю. Тому примусовий поря­док ліквідації кооперативів прямо суперечить приватноправо­вим засадам управління приватним житловим фондом багато­квартирних будинків.

Порядок організації та діяльності житлово-будівельного кооперативу. Як вище зазначалося, порядок організації жит­лово-будівельного кооперативу регулюється Примірним стату­том житлово-будівельного кооперативу, затвердженим постано­вою Ради Міністрів УРСР від ЗО квітня 1985 р. № 186.

Слід визначити, що 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 блочного жилого будинку (будинків) із надвірними будівлями за власні кошти кооперативу з допомо­гою банківського кредиту, а також для наступної експлуатації та управління цим будинком (будинками).

Житлово-будівельні кооперативи можуть організовуватися і при підприємствах, установах і організаціях.

Громадяни, які вступають до даного кооперативу, члени їх сімей повинні проводити 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, повинні затвер­джуватися виконавчим органом районної, міської, районної в міс­ті ради.

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

Прийом громадян до членів житлово-будівельного коопе­ративу має свої особливості, оскільки до членів житлово-будівельного кооперативу приймаються особи, які постійно прожи­вають у даному населеному пункті й перебувають на обліку ба­жаючих вступити до житлово-будівельного кооперативу або користуються правом позачергового прийому до членів коопе­ративу, а також інші громадяни.

Громадяни, які перебувають на обліку бажаючих вступи­ти до житлово-будівельного кооперативу, приймаються у чле­ни організовуваного кооперативу в порядку черговості, яка ви­значається за часом взяття на облік бажаючих вступити до жит­лово-будівельного кооперативу (включення до списків осіб, які користуються правом першочергового вступу до коопера­тиву).

До членів молодіжних житлово-будівельних кооперативів приймаються громадяни до ЗО років, які мають право на вступ до нових кооперативів, з додержанням черговості між ними.

Громадяни, яких включено до затвердженого списку осіб, що вступають до організовуваного житлово-будівельного коопера­тиву, вважаються членами цього кооперативу з дня реєстрації статуту, а громадяни, яких прийнято до діючого житлово-будівельного кооперативу, — з дня затвердження виконавчим орга­ном районної, міської, районної в місті ради рішення загальних зборів членів кооперативу про прийом до кооперативу.

Заселення квартир у будинку житлово-будівельного коопе­ративу провадиться за ордерами, що видаються виконавчим ор­ганом районної, міської, районної в місті ради. Особі, прийнятій у члени житлово-будівельного кооперативу, за рішенням загаль­них зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим орга­ном районної, міської, районної в місті ради, 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.

Квартира, що надається, має бути благоустроєною відповід­но 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.

Права і обов’язки членів житлово-будівельного коопера­тиву та членів їх сімей мають свої особливості. Член житло­во-будівельного кооперативу володіє, користується і розпоряджається квартирою і має право щодо неї вчиняти будь-які дії відповідно до законодавства про житлово-будівельні коопера­тиви. Він зобов’язаний дотримуватися правил користування при­міщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями, є співвласником на праві спільної (загальнопайової) власності до­поміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів і технічного обладнання, що знаходиться у спільному користу­ванні. Частка кожного власника квартири у майні, що перебуває у спільному користуванні, пропорційна частці площі квартири, що йому належить, у загальній площі.

Примірним статутом житлово-будівельного кооперативу, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1984 р. № 186, передбачено, що власником кооперативної квар­тири є кооператив. Члени останнього мають право користува­тися квартирою і у разі вибуття з нього — отримати пайові вне­ски. Відповідно до Цивільного кодексу та Закону України «Про власність» власником квартири є громадянин, який повністю вніс свій пайовий внесок за квартиру, надану йому в користу­вання, це житло може бути об’єктом приватної власності. Тому для того щоб набути право розпорядження кооперативною квар­тирою як об’єкта приватної власності, необхідно обов’язково за­реєструвати належне право власності в бюро технічної інвента­ризації за місцем проживання. Для цього надається довідка про сплату повністю пайового внеску і про членство в кооперативі. Реєстраційне посвідчення про право власності на квартиру ви­дається після повної виплати пайового внеску.

Як зазначалося вище, у власність членів житлово-будівель­них кооперативів переходять лише квартири і не переходять об’єкти загального користування (коридори, ліфти, дахи, підва­ли, сміттєпроводи, елементи інженерного обладнання тощо).

Житловий кодекс не виходить із визнання належності у багатоквартирних будинках квартир на праві власності. Влас­ники квартир за власні кошти сплачують усі витрати, пов’яза­ні з утриманням жилого будинку і закріпленої прибудинкової території, в тому числі й податок на землю. Крім того, вони ма­ють право на прибутки, які можуть бути одержані від викорис­тання земельних ділянок відповідно до чинного законодавства України.

Окремо слід зазначити, що нормативно-правові акти, які ре­гулюють житлові відносини членів житлово-будівельного ко­оперативу щодо житла, котре належить їм, та майнові правовід­носини, у деяких випадках вступають у суперечності між собою. Жилий будинок (будинки) належить житлово-будівельному кооперативу на праві кооперативної власності (крім квартир у цьому будинку, за які громадянами повністю внесено пайові внески).

Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про прак­тику застосування судами законодавства про житлово-будівель­ні кооперативи» від 18 вересня 1987 р. № 9 визначає, що згідно зі ст. 15 Закону України «Про власність» член ЖБК, який пов­ністю вніс свій пайовий внесок за квартиру, надану йому в ко­ристування, набуває право власності на квартиру і вправі роз­поряджатись нею на свій розсуд — продавати, заповідати, об­мінювати, в тому числі на інше жиле приміщення у будинку державного або громадського житлового фонду чи іншого ЖБК, на жилий будинок (частину будинку), що належить громадя­нину на праві власності, і вчиняти щодо неї інші угоди, не забо­ронені законом. Виходячи з цього особа, якій відчужена членом ЖБК квартира, має переважне право на вступ до цього коопе­ративу.

У ст. 5 Закону України «Про об’єднання співвласників ба­гатоквартирного будинку» визначено, що житлово-будівельні кооперативи, члени яких повністю розрахувалися за надані їм на будівництво кредити, можуть бути реорганізовані у об’єднан­ня співвласників багатоквартирного будинку.

Особливості створення та діяльності МЖК визначені Зако­ном України «Про сприяння соціальному становленню та роз­витку молоді в Україні», постановою Кабінету Міністрів України «Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва» від 28 жовтня 1996 р. № 1300 та Положенням про молодіжний житловий комплекс, постановою Кабінету Міні­стрів України «Про Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» від 26 жовтня 2000 р. № 1604, поста­новою Кабінету Міністрів України «Про вдосконалення органі­заційної та фінансової діяльності Фонду сприяння молодіжно­му житловому будівництву при Державному комітеті у справах сім’ї та молоді» від 17 травня 1999 р. № 825.

Відомий український юрист І. М. Кучеренко, аналізуючи правове становище житлово-будівельних кооперативів та об’єд­нань співвласників багатоквартирного будинку, виділяє три від­мінні особливості: 1) ЖБК створюється з метою будівництва жилого будинку та його експлуатації, а об’єднання — тільки для належного утримання та експлуатації; 2) члени кооперативу ма­ють рівні права щодо голосування у вищому органі управління, а в статуті об’єднання можна передбачити інший порядок голо­сування, наприклад, залежно від розміру площі, яка належить власнику; 3) власником будинку в ЖБК є кооператив, а в об’єд­нанні — всі співвласники жилого будинку.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про об’єднання спів­власників багатоквартирного будинку» житлово-будівельні ко­оперативи можуть бути реорганізовані в об’єднання. Реоргані­зація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рі­шення про реорганізацію кооперативу в об’єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установ­чими зборами об’єднання. Участь в установчих зборах беруть чле­ни житлово-будівельного кооперативу, які повністю сплатили вартість жилих приміщень і належної частки у вартості нежи­лих приміщень та іншого майна і виявили таке бажання.

У разі неповної оплати вартості жилих приміщень і належ­ної частки у вартості нежилих приміщень та іншого майна окре­мими членами житлово-будівельного кооперативу вони можуть брати участь у зборах, зазначених у частинах 2 і 3 цієї статті, з метою вступу до об’єднання за згодою власника невиплаченої частки майна.

Об’єднання може бути створене в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власни­ків жилих приміщень, а також власників нежилих приміщень.

Останнім часом за рахунок бюджетних асигнувань будуєть­ся лише невеликий відсоток державного житлового фонду, не­достатня кількість коштів виділяється і на фінансування утри­мання житла. З’явилися приватні будинки, що відповідають міжнародним стандартам, наявний різноманітний набір варіан­тів квартир.

Спираючись на аналіз чинного законодавства класифікацію різного роду об’єднань можна проводити за різними підстава­ми, але ключовим фактором, за яким об’єднання співвласників житлового фонду можна виділити серед інших видів юридич­них осіб, є підстава створення, мета організації і їх діяльність. Згідно з Цивільним кодексом України об’єднання співвласни­ків житла можна віднести до юридичних осіб непідприємницьких товариств приватного права. В той самий час, у ст. 385 ЦК України законодавець визначає, що об’єднання співвласників є юридичною особою, не визнаючи його місця серед інших юри­дичних осіб у гл. 7 цього Кодексу. Оскільки об’єднання співвлас­ників багатоквартирного жилого будинку відповідно до закону не мають мети отримання прибутку, тому, на нашу думку, об’єд­нання співвласників житла можна віднести до непідприємницьких товариств, що поділяються на споживчі кооперативи та об’єднання власників житла.

В юридичній літературі стверджується думка, що товариства співвласників житла належать до споживчих кооперативів. Ця думка ґрунтується на тому, що законодавець висуває багато спіль­них вимог. У 20-х роках минулого сторіччя товариства розділя­лися на два типи: товариства, що ставлять за мету отримання прибутку, і кооперативні товариства. В. П. Крашенинников за­значає, що відмінність товариства від кооперативу полягає у то­му, що у першого не виникає пайових відносин, і товариства спів­власників не є суб’єктами права власності1. Дійсно, як юридич­ні особи вони належать до некомерційних організацій. Разом із тим, слід вказати на те, що об’єднання співвласників багатоквар­тирного жилого будинку є самостійною організаційно-правовою формою юридичної особи.

Відмінності об’єднань співвласників житла від житлових ко­оперативів полягає в тому, що в об’єднаннях співвласників жит­ла підставами виникнення права власності на житло є право власності його членів, а в житлово-будівельних кооперативах будинок, споруджений або придбаний житлово-будівельним кооперативом, є його власністю (ст. 384 ЦК України). Житло- во-будівельний кооператив виступає як власник жилих примі­щень і місць загального користування. А об’єднання співвлас­ників багатоквартирного жилого будинку як юридична особа не є власником багатоквартирного будинку.

Закон «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає правові засади створення, функціонування об’єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквар­тирного будинку.

Управління багатоквартирним будинком має забезпечува­ти сприятливі та безпечні умови проживання громадян, належ­не утримання майна в багатоквартирному будинку, вирішен­ня питань користування цим майном, надання комунальних послуг.

Метою створення та діяльності об’єднань товариства влас­ників є організація власників для реалізації ними спільних ін­тересів, забезпечення належного утримання будинків, прибудинкової території, жилих і нежилих приміщень і порядку реаліза­ції ними своїх прав щодо володіння, користування об’єктами, що перебувають у спільній власності. Проте цієї мети практич­но неможливо досягти без спільного утримання комунікацій, що перебувають у власності адміністративно-територіальних оди­ниць, тому може йтися тільки про спільне утримання приватно­го житлового фонду.

Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, як і ко­оперативу, створюється власниками не для здійснення підприєм­ницької діяльності, а для сприяння використанню майна власни­ків квартир у багатоквартирному жилому будинку та управлін­ня, утримання і використання житлового фонду. Об’єднання, як і кооператив, є неприбутковою організацією і не має на меті одер­жання прибутку для його розподілу між членами об’єднання.

Створення об’єднання співвласників пов’язане із набуттям статусу юридичної особи, після чого об’єднання може прийня­ти житловий комплекс на власний баланс для управління житловим комплексом, залишити весь комплекс чи його частину на балансі попереднього власника чи укласти договір з будь-якою юридичною особою, про передачу їй на баланс житлового ком­плексу. При цьому прийняття на баланс майна, яке входить до складу житлового комплексу, не тягне за собою виникнення пра­ва власності на нього.

Сумісна власність на багатоквартирні будинки у багатьох країнах світу регулюється відповідними законодавчими актами з використанням терміна «кондомініум» (від лат. «кон» — за­гальний і «доминиум» — майно). Термін походить із римського права і означає сумісне володіння й користування майном кіль­кома власниками. Така форма власності знайшла значне поши­рення в європейських країнах і в США. Кондомініум — товари­ство, що об’єднує мешканців жилого будинку, має статус юри­дичної особи. Відповідно до законодавчого акта кондомініуму штату Нью-Йорк (США), прийнятого 2 березня 1964 р.1. «Кон­домініум — це форма власності, яка визначається в особистому володінні конкретним обсягом простору в будинку (квартирі (або) нежилому приміщенні) разом із часткою земельної ділян­ки, допоміжними будівлями і спорудами спільно з усіма інши­ми співвласниками об’єкта нерухомості». В Україні під «кондо­мініумами» розуміють товариства (об’єднання) власників (спів­власників) жилих приміщень у багатоквартирних будинках, де встановлені умови сумісного володіння та користування допо­міжними приміщеннями будинку (ліфтами, сміттєпроводами, тамбурами, сходовими площадками, вестибюлями, холами, го­рищами, спорудами та елементами благоустрою прибудинкової території та іншими місцями загального користування). Метою цих товариств є збереження будівель і управління місцями за­гального користування (спільними частинами).

Ініціатива власників приватизованих квартир заохочується державою, яка надає зазначеним товариствам статус юридичної особи з дня його державної реєстрації. Але не всі країни йдуть шляхом визнання юридичною особою товариств співвласни­ків жилих приміщень. Наприклад, у ст. 216 Цивільного кодексу Грузії чітко закріплено, що товариство співвласників жилих при­міщень не є юридичною особою1.

Окремі об’єднання розпадаються, а деякі працюють успіш­но і навіть об’єднують кілька будинків. Велике значення має до­помога місцевої влади у створенні об’єднань.

Закон України «Про об’єднання співвласників багатоквар­тирного будинку» регламентує створення і функціонування об’єд­нань співвласників жилих будинків та інші питання, пов’язані з утриманням житла, організацією та діяльністю цих об’єднань.

В Україні створення товариства власників можливе на різних засадах із створенням юридичної особи (відповідно до закону) і без створення юридичної особи (на підставі договору про суміс­ну діяльність), що краще відповідатиме задоволенню житлових потреб громадян щодо утримання та користування житлом.

Створення товариств співвласників квартир здійснюється на добровільних засадах. В цивільному та житловому законодав­стві, і це є позитивним, передбачено функціонування житлово-будівельних, житлових кооперативів, молодіжних житлових комплексів, товариств співвласників багатоквартирного жилого будинку тощо. Хоча за ними залишається право реорганізову­ватися в об’єднання (товариства) співвласників багатоквар­тирних будинків, зворотний шлях перетворення товариств спів­власників багатоквартирного будинку в тому ж Цивільному ко­дексі не передбачений.

Стаття 385 Цивільного кодексу України визначає, що влас­ники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирно­го жилого будинку, користування квартирами та спільним май­ном жилого будинку можуть створювати об’єднання власників квартир (житла). Таке об’єднання може бути створене також індивідуальними власниками приватних жилих будинків. За Цивільним кодексом об’єднання власників може бути створене у будь-якому багатоквартирному будинку, який належить на праві спільної власності двом і більше співвласникам.

Членом об’єднання може бути фізична чи юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку. Членство в об’єднанні є добровільним і може набуватися одночасно зі створенням об’єд­нання при проведенні установчих зборів, а також індивідуально, на основі письмової заяви, в будь-який момент його існування.

Членство в об’єднанні розпочинається на підставі поданої письмової заяви власника за згодою об’єднання. Порядок прий­няття до об’єднання визначається статутом.

Власники приміщень, розташованих у межах одного житло­вого комплексу, які не є членами об’єднання, можуть укладати з об’єднанням угоди про співпрацю та дії у спільних інтересах.

Квартири, частини квартир і нежилі приміщення будинку можуть перебувати у державній, комунальній і приватній, спіль­ній власності. Як зазначає П. І. Седугін, «кондомініумом може бути визнаний не тільки окремий будинок, а й частина будин­ку (будови), що має не менше одного під’їзду. Як кондомініум може виступати також комплекс із кількох будов, що вклю­чає під’їзні шляхи, зелені насадження, двір або частину двору, водоймища»1.

Діяльність об’єднання регулюється Законом України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», Цивіль­ним, Житловим кодексами України, іншими нормативно-право­вими актами. Відповідно до ст. 385 Цивільного кодексу Украї­ни об’єднання власників квартир, жилих будинків створюється та діє відповідно до статуту та вищезгаданого Закону України.

Відповідно до п. 4 ст. ЗО Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 р., наказом Державного комітету України з питань житло­во-комунального господарства від 27 серпня 2003 р. №141 за­тверджено Типовий статут об’єднання співвласників багатоквар­тирного будинку та Типовий договір відносин власників жит­лових і нежитлових приміщень та управителя.

На практиці виникає питання: яку силу має типовий дого­вір? Слід погодитися з позицією І. М. Кучеренко, яка зазначає, що «статут об’єднання повинен мати рекомендаційний, а не обо­в’язковий характер»2. Приєднуючись до висловленої думки вва­жаємо, що такий документ має рекомендаційний характер, що дозволяє учасникам приватноправових відносин узгоджувати всі умови договору відповідно до загальних засад, визначених Цивільним кодексом України. Це випливає зі змісту права влас­ності, оскільки жилі будинки (квартири), побудовані або при­дбані громадянами на основі цивільно-правових угод, є їхньою власністю, вони можуть вільно здійснювати право власності без будь-яких обмежень. Положення статуту, інших документів не повинні обмежувати права власника у порівнянні з приватно­правовими засадами, визначеними цивільним законодавством України.

Інститут спільної власності, закріплений в Цивільному ко­дексі України, визначає правовий режим майна, що перебуває у спільній власності юридичних, фізичних осіб, у тому числі й держави, при цьому співвласникам забезпечуються однакові умови для здійснення своїх прав. Виходячи з цього будинок або його частина є об’єктом права спільної власності учасників ци­вільних правовідносин, які однаково вільно володіють, корис­туються та розпоряджаються цим майном, якщо це не порушує прав та інтересів як окремих громадян, так і суспільства в ці­лому. Як зазначають В. П. Кукса, Г. І. Онищук, М. В. Руль, Г. М. Семчук, В. П. Чернявський, «є чотири методи визначення відсотка спільної власності:

* у рівних частках кожного співвласника будинку;
* у частках пропорційно площі приміщень, які перебувають у власності кожного власника, віднесеної до площі всіх примі­щень будинку;
* у частках пропорційно вартості приміщень, які перебува­ють у власності кожного власника;

у частках, визначених з урахуванням особливостей їх використання, переваг у розміщенні та інших факторів» Від­повідно до ст. 9 Федерального Закону Російської Федера­ції «Про товариства співвласників житла» доля кожного во­лодільця у праві спільної власності на спільне майно в кондо­мініумі за згодою володільців може бути встановлена різною для різних володільців залежно від виду належних їм примі­щень.

Відповідно до ст. 20 Закону України «Про об’єднання спів­власників багатоквартирного будинку» частка в загальному об­сязі обов’язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропор­ційно до загальної площі приміщень, що перебувають у влас­ності фізичних або юридичних осіб. Частка в загальному обсязі обов’язкових платежів на утримання і ремонт загального май­на та в інших спільних витратах у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у користуванні фізичних або юридичних осіб. Частка участі співвласника квартири, власника кімнати (кім­нат) у квартирі, де проживають два і більше власників жилих приміщень, співвласника нежилого приміщення на утримання і ремонт визначається відповідно до його частки як співвласни­ка приміщення.

Спори щодо визначення частки в обов’язкових платежах на утримання і ремонт неподільного та загального майна, в інших спільних витратах вирішуються в судовому порядку.

Розвитку системи утримання будинків та квартир приват­ного житлового фонду має слугувати чітке визначення статусу товариства співвласників як самоврядної організації. Для цього слід законодавчо закріпити права та обов’язки товариства спів­власників будинків, визначитти відмінності та переваги в їх ді­яльності порівняно з давно вже існуючими кооперативними бу­динками, молодіжними жилими комплексами.

Наявна законодавча база визначає загальні засади створен­ня та діяльності нових організаційно-правових форм в житло­вій сфері, які не повинні бути перешкодою для створення ін­ших організаційно-правових форм утримання житла.

Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку мо­же функціонувати без обов’язкового створення юридичної осо­би, а на підставі цивільно-правових угод, укладених власника­ми нежилих приміщень спільного користування у багатоквар­тирних жилих будинках, що перебувають у спільній власності. Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, як і жит­лово-будівельні кооперативи звільняються від оподаткування як неприбуткові організації відповідно до Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств». Спільне володіння бу­динком, що знаходиться у власності кількох осіб, в Японії регу­люється законом про власність у колективному домоволодінні, згідно з яким спільне володіння має дві частини: монопольну частину (сукупність власності окремих власників) і частину спільного користування. У першій частині власники виступа­ють як незалежні уповноважені особи, які знаходяться у відно­синах сусідської власності один з одним, що стосується части­ни спільного користування. Окремі власники наділені правами і обов’язками як члени однієї спільноти1, що відповідає і досві­ду України.

Так, власникам квартири у дво- або багатоквартирному жи­лому будинку належать на праві спільної сумісної власності при­міщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за ме­жами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квар­тири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир та власників нежилих приміщень, які розташовані у жилому будинку.

Власники приватизованих квартир для набуття права спіль­ної власності на допоміжні приміщення мають здійснити з цією метою ще й додаткові дії — створити товариство чи об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, вступити до нього, прийняти будинок на свій баланс, укласти договір з постачаль­никами комунальних послуг, сплатити збір за користування ци­ми послугами, зареєструвати допоміжні приміщення в бюро тех­нічної інвентаризації.

Право власності на квартиру породжує й право спільної власності на допоміжні приміщення багатоквартирного будинку, технічне обладнання тощо, які призначені для обслуговування житлового комплексу. В процесі приватизації державного жит­лового фонду одночасно відчужуються на користь громадян не тільки квартири, а й допоміжні приміщення. Тому момент ви­никнення права власності на квартиру є й моментом виникнен­ня права спільної власності на допоміжні приміщення.

Орган місцевого самоврядування не має права без згоди спів­власників багатоквартирного будинку — власників приватизо­ваних квартир — продавати, здавати в оренду або вирішувати питання перебудови, надбудови, добудови до нього споруд, за­будови сходових площадок та в’їзно-виїзних брам, облаштуван­ня на фасадах будинків спеціального технічного обладнання промислового призначення тощо, за винятком проведення ре­монтних робіт згідно із законодавством.

Відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласни­ків багатоквартирного будинку» об’єднання створюється як ор­ганізація для забезпечення житлових прав його членів та дотри­мання їх обов’язків, належного утримання та використання не­подільного і загального майна.

Для створення об’єднання необхідно дотримання: ініціатив­ної, установчої, реєстраційної стадії.

З ініціативою про створення об’єднання може виступати власник будинку або власники квартир, жилих приміщень, а та­кож власники нежилих приміщень будинку, яких повинно бути не менше трьох.

Рішення на установчих зборах приймається шляхом по­іменного голосування. В Законі закріплено, що установчі збори є чинними, якщо на них присутні більше половини власників. Виходячи з принципів цивільного права, існуюча правова прак­тика має виходити з добровільного членства при створенні будь-якої юридичної особи. Тому установчі збори є чинними тільки для тих, хто на них особисто присутній.

В іншому випадку положення про голосування не можна визнати демократичним, оскільки в результаті може бути, що рішення прийняті на шкоду інтересам значної кількості влас­ників1.

На установчих зборах кожний власник має один голос неза­лежно від кількості та розміру належних йому квартир, жилих і нежилих приміщень. Отже, особи, які мають на праві власності

квартири меншої площі, можуть вирішити питання про ство­рення товариства, затвердження статуту без осіб, які мають на праві власності більшу жилу площу і, напевне, більше зацікав­лені в належному утриманні будинку. У зв’язку з цим виникає питання, чи будуть правомірними положення про те, що прий­няті рішення є обов’язковими для всіх власників будинку, квар­тир, інших жилих приміщень, у тому числі й для тих, хто неза­лежно від будь-яких причин не був присутній на установчих зборах або не брав участі в голосуванні. Створення об’єднан­ня шляхом голосування на установчих зборах без врахування прав окремих власників квартир багатоквартирного будинку може призвести до примусового створення об’єднання та об­меження прав інших власників, які не виявили волі до участі у об’єднанні.

Визначена процедура скликання установчих зборів і прий­няття рішень, з одного боку, спрощує процес створення товари­ства, з іншого — призводить до ігнорування інтересів меншос­ті оскільки головним має бути волевиявлення всіх осіб, які мо­жуть створити товариство, не обмежуючи прав всіх мешканців будинку.

Державна реєстрація об’єднань співвласників багатоквар­тирного будинку проводиться безоплатно в порядку, передбаче­ному Законом України «Про об’єднання співлвасників багато­квартирного жилого будинку».

Статут об’єднання власників повинен відповідати Типово­му статуту й містити, зокрема, такі відомості: порядок оплати спільних витрат; порядок здійснення права доступу до квартир, жилих і нежилих приміщень; порядок та умови, згідно з якими об’єднання може придбавати квартири, жилі та інші приміщен­ня у володіння, користування і розпорядження ними; порядок прийняття у члени об’єднання та виключення з нього.

Із вимог до статуту вбачається, що ним можуть бути обме­жені права власника, визначені Цивільним кодексом України, а саме — вимагається, що кожний співвласник повинен дотриму­ватися порядку на право доступу до його квартири, жилих і не­жилих приміщень, висуваються додаткові вимоги щодо при­дбання квартири, порядок та умови укладення угод і договорів між об’єднанням власників та кожним власником квартири, ви­моги щодо розпорядження власним майном, а також зобов’язання нового власника вступати до товариства й виконувати вимоги статуту товариства. Отже, членство у товаристві є обо­в’язковим, і з купівлею квартири особа повинна стати членом то­вариства або відмовитись від покупки. Власник квартири, у свою чергу, повинен обрати покупця, який зобов’язується вступити до товариства.

Власність членів об’єднання співвласників. Право спіль­ної власності на допоміжні приміщення багатоквартирного бу­динку виникає з моменту приватизації квартири або в силу факту придбання громадянами у власність конкретних жилих приміщень. Але до моменту створення об’єднання співвласни­ків жилі будинки перебувають у комунальній власності, у ві­данні органів виконавчої влади (відомчий житловий фонд) або у власності громадських організацій, їх об’єднань (громадський житловий фонд). Відповідно до ст. 11 Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» після набуття статусу юридичної особи об’єднання може вирішити питання про прийняття на власний баланс усього жилого комп­лексу.

Допоміжні приміщення відповідно до п. 2 ст. 10 Закону ста­ють об’єктами права спільної власності співвласників багато­квартирного будинку, тобто їх спільним майном, одночасно з приватизацією громадянами квартир, що засвідчується єдиним документом — свідоцтвом про право власності на квартиру. Для підтвердження набутого в такий спосіб права не потребується вчинення будь-яких інших додаткових юридичних дій.

У багатоквартирних будинках, де не всі квартири привати­зовані чи приватизовані повністю, власник (власники) неприватизованих квартир (їх правонаступники) і власники прива­тизованих квартир багатоквартирного будинку є рівноправни­ми співвласниками допоміжних приміщень. Вони є рівними у праві володіти, користуватися і розпоряджатися допоміжними приміщеннями. Ніхто з власників квартир не має пріоритетно­го права користуватися та розпоряджатися цими приміщення­ми, в тому числі й з питань улаштування мансард, надбудови по­верхів тощо.

Таким чином, питання щодо згоди власників квартир — спів­власників допоміжних приміщень багатоквартирного будинку — на надбудову поверхів, улаштування мансард тощо з використанням при цьому конструктивних елементів будинку, як і на вчинення інших дій стосовно допоміжних приміщень (орен­да тощо), має вирішуватися відповідно до закону про влас­ність та інших законів України, передусім Цивільного кодексу України.

Згідно зі ст. 19 Закону України «Про об’єднання співвлас­ників багатоквартирного будинку» спільне майно власників квартир складається з неподільного та загального майна. Непо­дільне майно перебуває у їх спільній сумісній власності й не підлягає відчуженню, загальне майно — у спільній частковій власності. Відповідно до цього співвласники допоміжних при­міщень мають право розпоряджатися ними в межах, встановле­них зазначеним Законом та цивільним законодавством. Влас­ники квартир, частин квартир і нежилих приміщень будинку є співвласниками на праві спільної часткової власності, допоміж­них приміщень будинку, його конструктивних елементів і тех­нічного обладнання. До примірного переліку частин та елемен­тів будинку, що перебувають у спільній частковій власності членів об’єднання, повинні належати: допоміжні приміщення будинку, технічне обладнання будинку, приналежні будинку бу­дівлі, споруди та елементи благоустрою прибудинкової терито­рії; інші частини та елементи будинку, які призначені для корис­тування всіма його мешканцями.

Майно багатоквартирного будинку як єдиний комплекс не­рухомості, а також прав на нерухоме майно у спільному майні багатоквартирного будинку підлягають державній реєстрації.

Відповідно до вищезгаданого Закону частка власності кож­ного власника квартири (квартир) чи нежилого приміщення у спільній частковій власності визначається відношенням загаль­ної площі квартири (квартир) чи нежилих, приміщень, які пе­ребувають у його власності, до загальної площі всіх квартир і нежилих приміщень будинку. Проте Закон не враховує, що во­на може визначатися у частках пропорційно вартості примі­щень, з урахуванням особливостей їх розміщення, використан­ня. Відповідно, кожний об’єкт житлових прав повинен містити інформацію про фізичний стан будинку і окремої квартири, що вплине на розподіл загальних витрат за користування власни­ками загальними елементами будинку.

Як зазначає П. В. Крашенинников, у США власник житла має долю у праві загальної спільної власності на спільне майно пропорційно вартості його квартириг.

Власністю членів об’єднання є внутрішні несучі перегород­ки, елементи оздоблення огороджувальних і несучих конструк­цій приміщень, прилади технічного обладнання, що розташова­ні в приміщеннях, віконні та дверні заповнення тощо.

Власники квартир мають право на свій розсуд розпоряджа­тися тільки власним нерухомим майном.

Об’єкти, що перебувають у спільній сумісній власності чле­нів об’єднання, є непорушними і член об’єднання не в праві від­чужувати свою частку в спільній сумісній власності, відмовля­тися від неї, у тому числі на користь інших членів об’єднання, а також вчиняти інші дії, що можуть призвести до втрати ним частки у спільній власності окремо від належної йому на праві власності квартири.

Так, згідно з п. 2 ст. 290 ГК РФ власник квартири не в праві відчужувати свою долю в праві власності на спільне майно, а та­кож здійснювати інші дії, що тягнуть передачу цієї долі окремо від права власності на квартиру.

Загальні збори членів об’єднання можуть прийняти рішен­ня щодо передачі в оренду окремих об’єктів, що перебувають у спільній частковій власності членів об’єднання, одному або кіль­ком своїм членам.

Жилі приміщення квартир повинні використовуватися від­повідно до їх призначення, а нежилі можуть використовувати­ся за своїм функціональним призначенням, яке може бути змі­нене.

Цивільне законодавство виходить із рівності прав фізичних і юридичних осіб, тому членами об’єднання можуть бути фізич­ні та юридичні особи. Фізичними особами (власниками) жилих або нежилих приміщень у жилому будинку, можуть бути непов­нолітні, недієздатні та обмежено дієздатні особи, інтереси яких представляють їхні батьки, опікуни або піклувальники.

Членство в об’єднанні припиняється з моменту припинення права власності на квартиру. Частка кожного члена об’єднання у спільній частковій власності невід’ємно пов’язана з правом власності члена об’єднання на жилі приміщення. За відсутності жилого приміщення у багатоквартирному жилому будинку при­пиняється право на спільну сумісну власність.

Для управління спільною власністю у багатоквартирному жилому будинку може призначатися уповноважена особа, яка представлятиме інтереси співвласників.

Виникає питання, чи повинна особа при набутті права влас­ності на квартиру чи її частину або нежиле приміщення прий­няти рішення щодо відносно вступу до об’єднання співвласни­ків, передати свої права по управлінню уповноваженій особі. У цьому випадку слід виходити з того, що особа, яка не бажає стати членом об’єднання, зобов’язана укласти договір із ним щодо участі в утриманні та обслуговуванні спільного сумісно­го майна будинку та прибудинкової території. При цьому якщо власник має намір продати, здати в оренду свою квартиру, това­риство співвласників має першочергове право купити, взяти в оренду, на тих самих підставах, на яких це можуть зробити будь-які треті особи. Здача особою, що має квартиру, будь-якій іншій особі в комерційний найм, як правило, дозволяється.

У разі відмови власника приміщення укладати договір або сплачувати обов’язкові платежі на утримання та ремонт непо­дільного майна та відповідної частки загального майна об’єднан­ня має право звернутися до суду для стягнення нарахованих пла­тежів у судовому порядку.

Кожна фізична особа (співвласник), яка проживає у багато­квартирному жилому будинку, має цивільні права, що виплива­ють із права власності: а) може користуватись об’єктами спіль­ної власності; б) безпосередньо провадити зміни в належних йому на праві власності квартирах, якщо вони не порушують структурної цілісності жилого будинку, технічного обладнання будинку, а також не завдають шкоди майну інших мешканців будинку; в) вимагати від інших осіб дотримання правил добросусідства, додержання чистоти в місцях загального користуван­ня та тиші в нічний час тощо. В той самий час, кожна особа як і член об’єднання зобов’язана: а) утримувати квартиру, що пере­буває в її власності, в належному технічному стані; б) викорис­товувати об’єкти, що перебувають у спільній власності, тільки за їх призначенням, не порушуючи при цьому прав та інтересів інших осіб; в) додержуватися правил утримання жилого будин­ку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, сані­тарних норм тощо.

На відміну від житлових кооперативів об’єднання співвлас­ників багатоквартирного жилого будинку як юридична особа не має права власності на будинок. Тому об’єднання як представ­ницький орган власників жилих приміщень за спільною згодою має право:

* визначати порядок обслуговування і ремонту будинку та утримання прибудинкової території;
* здійснювати діяльність, пов’язану з утриманням жилого будинку і прибудинкової території;
* організовувати проведення ремонту жилого будинку;
* укладати договори на управління та експлуатацію, обслу­говування і ремонт майна будь-якою фізичною чи юридичною особою;
* вимагати відшкодування збитків, заподіяних неподільно­му та загальному майну об’єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
* забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан неподільного та загального майна, що належить членам об’єднання, та санітарний стан прибудинкової території;
* здійснювати контроль за виконанням договірних зобов’я­зань особами, які здійснюють утримання будинку, інших буді­вель і споруд об’єднання, прибудинкової території та надають ко­мунальні й інші послуги;
* забезпечувати дотримання інтересів членів об’єднання, асоціації при встановленні умов і порядку володіння, користу­вання і розпорядження спільною власністю, розподілі між чле­нами об’єднання витрат на експлуатацію та ремонт неподільно­го та загального майна.

З іншого боку, об’єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку має статус юридичної особи, йому належить право: а) придбавати у спільну часткову власність членів об’єд­нання квартири або нежилі приміщення будинку, іншу нерухо­мість, основні засоби, обладнання та інвентар; б) одержувати кредити в установах банків, брати на баланс майно об’єднання; в) здавати в оренду фізичним або юридичним особам окремі об’єкти, що перебувають у спільній власності членів об’єднай ня, за рішенням загальних зборів об’єднання; г) виключати зі свого складу членів об’єднання, які не виконують своїх обов’яз­ків; ґ) розпоряджатися коштами об’єднання відповідно до кош­торису, затвердженого загальними зборами членів об’єднання тощо.

Об’єднання як юридична особа відповідає за своїми зобов’я­заннями коштами і майном об’єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов’язки, виступає позивачем та відповідачем у суді. Об’єднання не несе відповідальності за зо­бов’язання його членів, як і члени не несуть відповідальності за зобов’язаннями об’єднання. Чинне законодавство України що­до статусу об’єднання співвласників багатоквартирного жилого будинку визначає його повноваження як поєднання юридичної особи із властивими йому повноваженнями, як об’єднання зу­силь власників для досягнення єдиної мети — безтурботне про­живання в межах багатоквартирного комплексу.

Законом «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачено обов’язковість створення органів управ­ління об’єднання, якими є загальні збори членів об’єднання, правління об’єднання і ревізійна комісія.

Вищим органом управління об’єднанням є загальні збори членів об’єднання. Кожний член об’єднання на загальних збо­рах має кількість голосів, пропорційну розміру загальної площі квартир, жилих і нежилих приміщень, що перебувають у його власності. Керівництво поточною діяльністю об’єднання здійс­нює його правління, яке є виконавчим органом об’єднання і під­звітне загальним зборам. І саме на загальних зборах має прий­матися рішення вибору способу управління майном багатоквар­тирного жилого будинку.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяль­ністю правління об’єднання на загальних зборах із числа членів об’єднання обирається ревізійна комісія (ревізор) або прийма­ється рішення про залучення аудитора.

Вищезгаданий Закон передбачає, що об’єднання може бути ліквідоване тільки в одному з таких випадків: знищення або руй­нування будинку, що робить неможливим його відновлення або ремонт; придбання однією або двома фізичними чи юридични­ми особами всіх частин будинку (квартир, жилих і нежилих при­міщень); відчуження житлового комплексу за рішенням судових органів у випадках, передбачених чинним законодавством у разі реорганізації.

У разі ліквідації об’єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма влас­никами приміщень пропорційно сукупному розміру їх внесків та обов’язкових платежів на утримання і ремонт неподільно­го майна, відповідної частки загального майна, а також на інші спільні витрати у багатоквартирному будинку.

При цьому здійснюється залік заборгованості кожного влас­ника перед об’єднанням відповідно до статуту цього об’єднання. Якщо власник приміщення в об’єднанні, незалежно від член­ства в ньому, має борг перед цим об’єднанням, сума якого пере­вищує суму його частки в майні, і відмовляється сплатити цей борг, спір вирішується у судовому порядку.

При цьому залишається невизначеним, коли вся сукупність прав і обов’язків при реорганізації об’єднання переходить до його правонаступників.

У США передбачено тільки одну форму управління будин­ком — «Асоціація власників». Така організація створюється пе­реважно як некомерційна організація, хоча законодавством та­ким товариствам не заборонено брати участь у комерційній ді­яльності.

Що стосується організаційно-правової форми створення об’єднання, то право вибору для досягнення тієї чи іншої мети діяльності об’єднання належить співвласникам (квартир і бу­динків). У США з метою виконання окремими власниками прийнятих на себе фінансових зобов’язань передбачається умов­ний заклад квартир, які належать кожному власнику, що дає змогу «Асоціації власників» у судовому порядку здійснити при­мусове відчуження квартири за несплату внесків на утримання будинку1. Об’єднання може створюватися у формі товариства власників квартир, господарського товариства, статутних об’єд­нань, що, безумовно, потребує від засновників для створення товариства укласти установчий договір і затвердити статут то­вариства.

­ Як зазначає П. В. Крашенинников, «Асоціація» здійснює во­лодіння, користування і розпорядження усіма належними їй квар­тирами. В інтересах всіх власників рада директорів або уповно­важені нею особи власників управі оперувати голосами»1. Забо­роняючи розпорядження житлом до розрахунку з об’єднанням статути асоціацій захищають свої фінансові інтереси2.

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про об’єднання спів­власників багатоквартирного будинку» власник приміщення у багатоквартирному будинку, в якому створене об’єднання, мо­же здати його в оренду для проживання фізичній особі або для здійснення господарської, підприємницької та іншої не заборо­неної законом діяльності фізичній або юридичній особі, якщо така діяльність не суперечить встановленим нормам викорис­тання приміщень у жилих будинках та не завдає шкоди інтере­сам власників (користувачів) і навколишньому середовищу.

За необхідності може бути здійснене переведення приміщен­ня у нежиле на термін дії договору оренди або постійно у по­рядку, встановленому законодавством.

У порядку, передбаченому статутом, правління об’єднання за дорученням загальних зборів може укласти договір оренди з фізичною або юридичною особою щодо приміщень, які перебу­вають у спільній власності членів об’єднання. За домовленістю сторін може бути укладений договір про передачу в оренду квар­тири (приміщення) та приміщень або їх частини, що перебува­ють у спільній частковій власності членів об’єднання. В цьому випадку договором визначається частка кожної сторони в отри­манні доходів та сплаті податків, інших обов’язкових платежів, передбачених законом чи статутом.

Предметом договору оренди жилих та нежилих приміщень для ведення господарської, підприємницької або іншої не за­бороненої законом діяльності може бути квартира чи нежиле приміщення, що розміщені в багатоквартирних будинках, з до­триманням орендарем державних будівельних, протипожежних, санітарно-гігієнічних та інших норм, встановлених законодав­ством.

У договорі оренди таких приміщень обов’язково зазнача­ються предмет договору, мета використання приміщень, номер і дата видачі документа, що посвідчує державну реєстрацію орен­даря як суб’єкта підприємницької діяльності, термін, на який укладається договір, обов’язки та права орендаря і орендодав­ця, відповідальність за заподіяні збитки. У договорі можуть бу­ти визначені також інші умови.

Орендар має бути ознайомлений зі статутом об’єднання, пра­вами та обов’язками членів об’єднання. Не допускається пере­дача в оренду жилого чи нежилого приміщення для ведення гос­подарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам або обмежувати права інших власників (користувачів) приміщень.

Основна мета Закону «Про об’єднання співвласників бага­токвартирного будинку» — не обмежити, а надати власникам квартир право вільного вибору способів організації експлуата­ції жилого будинку, а також встановити їхню особисту відпові­дальність за утримання жилого будинку.

Не всі власники квартир, нежилих приміщень у багатоквар­тирному будинку для забезпечення ефективного використання і спільного користування жилим будинком можуть ефективно захистити належні їм цивільні права і нести цивільні обов’язки. Тому об’єднання створюється саме для захисту прав і законних інтересів всіх своїх членів.

Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов’язків об’єднання має право: робити членам об’єднання по­передження про порушення ними статутних або інших закон­них вимог і вимагати їх дотримання; вимагати відшкодування збитків, заподіяних неподільному та загальному майну об’єд­нання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю; вимагати своєчасної у повному обсязі сплати всіх установлених цим Законом та статутом об’єднання платежів, зборів і внесків від власників приміщень, а також відрахувань до резервного і ремонтного фондів; звертатися до суду з позо­вом про звернення стягнення на майно власників приміщень, які відмовляються відшкодовувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та статутом об’єднання платежі, збори і внески, а також відраху вання до резервного і ремонтного фондів; виступати засновни­ком (учасником) товариств з обмеженою відповідальністю.

За Законом в одному будинку може бути створено одне об’єднання, що бключає в себе бажаючих вступити до певної організаційно-правової форми утримання будинку. Особи, які не виявили бажання організовуватися у певні організаційні фор­ми, визначені законодавством, здійснюють утримання будин­ку та прибудинкової території на підставі цивільно-правових договорів або багатостороннього договору про сумісну діяль­ність чи двостороннього — про утримання будинку і прибудин­кової території.

У процесі виникнення різних форм власності повинні обо­в’язково створюватися різні форми об’єднання зусиль власни­ків. Будь-яке об’єднання може створюватися тільки за згодою всіх власників, пов’язаних єдиною спільною метою забезпечен­ня житлових прав і інтересів кожного. Створення та діяльність об’єднань власників має відповідати інтересам окремих влас­ників, для яких повинні бути створені законодавчо передбачені умови у кожній конкретній ситуації свідомо робити правильний вибір.

Зрозуміло, в цьому разі питання спільного користування мо­жуть вирішуватися і без створення юридичної особи — об’єднан­ня співвласників багатоквартирного будинку, якщо в цьому не­має заінтересованості власників. Розвитку системи утримання приватного житлового фонду має слугувати чітке встановлення статусу об’єднань співвласників житла.

Нині поява нових власників у будинку не змінює умови та порядку користування місцями загального призначення. Коли приватизується квартира, то в загальному користуванні залиша­ються місця загального призначення: коридори, маршеві сходи, прилегла територія тощо. У будинках державного житлового фонду, в яких тільки частина квартир приватизована, співвлас­никами залишаються громадяни й уповноважені державні орга­ни, які на договірних засадах повинні вирішувати питання спіль­ного володіння і користування будинком.

Користування будинками (квартирами) державного та гро­мадського житлового фонду, фонду ЖБК, а також приватного житлового фонду та їх утримання здійснюється з обов’язковим Додержанням вимог Правил користування приміщеннями жилих будинків, затверджених постановою Кабінету Міністрів Украї­ни від 8 жовтня 1992 р. № 572; Закону України «Про об’єд­нання співвласників багатоквартирного будинку».

З підвищенням квартирної плати та плати за комунальні послуги як квартиронаймачі, так і власники квартир вимагають поліпшення якості житлово-комунальних послуг, утримання й обслуговування будинку. Адже власники зацікавлені у збере­женні вартості квартир, що знаходяться у багатоповерхових бу­динках.

Приватне утримання житла не ставить перед собою за мету відміну житлово-експлуатаційних організацій як виробничих під­приємств. Вони обслуговують житловий фонд і прибудинкові території.

Слід погодитися з позицією І. М. Кучеренко про те, що «дер­жава повинна мати обов’язок щодо організації експлуатації та утримання житлового фонду незалежно від того, хто є власни­ком багатоквартирних будинків, бо приватизація житлово-екс­плуатаційних органів без створення їм альтернативи та достат­нього рівня організованості власників квартир може призвести до того, що товариства власників квартир не створюватимуть­ся, житлово-експлуатаційні організації приватизуються і змі­нять профіль своєї діяльності, а будинки поступово руйнувати­муться»1.

Держбудом розроблено і введено в дію Типове положення про порядок конкурсного відбору підприємств для утриман­ня житлових будинків і прибудинкових територій та Типовий договір на утримання житлових будинків і прибудинкових те­риторій, затверджені наказом Держбуду України від 7 вересня 1998 р. № 194.

З часу прийняття Закону України «Про місцеве самовряду­вання в Україні» державний житловий фонд, за винятком ві­домчого, передається у комунальну власність органам місцево­го самоврядування, які забезпечують його утримання.

Слід зазначити, що провести комплексний капітальний ре­монт за теперішньої економічної ситуації в країні ні асоціації, ні окремому об’єднанню буде не під силу. В даний момент ремонти жилих будинків провадяться за рахунок держави незалежно від кількості приватизовуваних квартир.

Якщо в будинку приватизовані всі квартири, колишній його власник фінансує проведення тільки першого після приватиза­ції ремонту відповідно до ст. 10 Закону України «Про привати­зацію державного житлового фонду». Місцеві ради не можуть усуватися від відповідальності за збереження житлового фонду, і це завдання будуть виконувати ЖЕО. Як зазначає А. А. Лукьянченко, наш досвід свідчить, що ЖЕО можуть на певних умовах конкурувати на ринку послуг і утримання будинку із новоствореними недержавними підприємствами.

Якщо приватне підприємство комунальних послуг гідною оплатою праці може залучити до робіт кваліфікованих спеціа­лістів, це саме може зробити і підприємство комунальної влас­ності2.

Тривалий час експлуатація державного житлового фонду залишалася гострою проблемою як для держави, так і для гро­мадян, що в ньому мешкали. Фінансування витрат на експлуа­тацію, поточний і капітальний ремонт житлового фонду місце­вих рад здійснювалося за рахунок коштів житлово-експлуатаційних організацій, а в разі їх нестачі — за рахунок державного бюджету.

Витрати на відомчий житловий фонд здійснювалися за ра­хунок коштів житлово-експлуатаційних організацій, підпоряд­кованих підприємствам, установам, організаціям, а коли їх не вистачало — за рахунок коштів цих підприємств, установ чи ор­ганізацій.

Недостатність коштів у власника, монополізм створених ним структур призводили до руйнування будівель, зниження ком­фортності житла.

Ситуація, що склалася у сфері житлового господарства з об­слуговуванням житлового фонду, надзвичайно складна. Постій­но зменшується обсяг дотацій на його утримання, проведення ремонтних робіт. І це в той час, коли невпинно зростає кількість будинків і квартир, що потребують капітального ремонту або перебувають в аварійному стані.

Відповідно до ст. 24 Закону України «Про об’єднання спів­власників багатоквартирного будинку» колишній власник в особі органів місцевого самоврядування, на балансі якого пере­бував багатоквартирний будинок до передачі на баланс об’єд­нанню, бере участь в організації та фінансуванні першого після передачі на баланс капітального ремонту будинку відповідно до законодавства. Участь колишнього власника у фінансуванні поточних ремонтів майна, що перебуває у спільній власності об’єднання, здійснюється за договором або за рішенням суду. У разі, якщо колишніх власників було кілька, їх участь у фінан­суванні визначається пропорційно часу утримання будинку на балансі, починаючи з часу будівництва або останнього капіталь­ного ремонту.

Власники приміщень, які передали їх в оренду фізичним чи юридичним особам, беруть пайову участь у витратах на утриман­ня та ремонт неподільного і загального майна у порядку, вста­новленому статутом об’єднання та цим Законом.

Невикористання власниками приміщень, що їм належать, або відмова від користування неподільним та загальним майном не є підставою для звільнення власника від участі в спільних витратах на обслуговування і ремонт неподільного та загально­го майна в житловому комплексі.

У ст. 24 Житлового кодексу УРСР 1983 р. зазначено, що для експлуатації державного і громадського житлового фон­ду створюються житлово-експлуатаційні організації, діяльність яких здійснюється на основі господарського розрахунку. Вони зобов’язані забезпечувати охорону житлового фонду і належ­не його використання, а також високий рівень обслуговування громадян.

Жилі будинки, побудовані або придбані громадянами на осно­ві цивільно-правових угод, є їхньою власністю. Громадяни зобо­в’язані здійснювати своєчасне проведення ремонту своїх будин­ків, забезпечувати їх охорону, утримувати в порядку територію навколо будинку.

Управління об’єктами спільної власності та їх утримання відповідно до п. З ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» можуть здійснювати безпосе­редньо власники квартир, об’єднання індивідуальних власни­ків квартир і будинків, житловий та житлово-будівельний ко­оператив, об’єднання співвласників багатоквартирного жило­го будинку, які представлятимуть інтереси мешканців жилого будинку в силу спеціальних повноважень. Але носієм прав і обо­в’язків, як і раніше, залишається кожний власник квартири у багатоквартирному жилому будинку. Як спосіб самоорганіза­ції різного роду об’єднання, спрямовані на утримання житло­вого фонду, можуть створюватися тільки за ініціативою влас­ників житла, що надасть можливості вибору найкращих рішень для розв’язання постійно виникаючих локальних побутових проблем.

У Законі України «Про об’єднання співвласників багато­квартирного будинку» введено нове поняття «управитель» — той, що здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу за дорученням власників майна, забезпе­чує його належну експлуатацію тощо. Власник може уповнова­жити юридичну чи фізичну особу, яка мешкає в цьому будинку, або запросити зі сторони для роботи за трудовою угодою. Зви­чайно, при цьому буде мати велике значення кваліфікація та професійні здібності фізичних осіб, які здійснюватимуть функ­ції управителя чи представлятимуть інтереси мешканців жило­го будинку в силу спеціальних повноважень.

На розвиток ст. 30 вищезгаданого Закону України наказом Держжитлокомунгоспу України 27.08.2003 р. № 141 затвердже­но Типовий договір відносин власників жилих і нежилих при­міщень та управителя. Згідно з ним управитель безпосередньо або з дозволу власників забезпечує належну експлуатацію бу­динку, якісне та своєчасне надання житлово-комунальних по­слуг, відповідні умови користування неподільним та загаль­ним майном власників згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. № 560 про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і Типового договору про надан­ня послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових те­риторій (якою затверджений повний склад витрат підприємств житлового господарства, пов’язаний з утриманням будинків і прибудинкових територій).

У ст. 1135 ЦК України виділяються три форми ведення спіль­них справ учасників: 1) від імені учасників має право діяти кож­ний; 2) справи ведуться спеціально призначеними учасниками;

1. справи ведуться спільно усіма учасниками.

В. Посполітак, Р. Ханик-Посполітак виділяють головні кла­сифікаційні ознаки зобов’язань, що виникають із договорів про спільну діяльність, зокрема: здійснюється спільна діяльність двох і більше осіб для досягнення загальної мети; діяльність здійс­нюється без створення юридичної особи, хоча метою діяльності може бути створення юридичної особи; взаємні права і обов’яз­ки учасників опосередковані необхідністю досягнення загальної мети; майно часто об’єднується у спільну власність; наявність у сторін спільного інтересу; чітка організація учасників, тому зобов’язання мають чіткий організаційний характер (укладен­ня договору, надання довіреності тощо), вона потребує від сто­рін вступати у відносини з третіми особами; зобов’язання часто тривалі, із зазначенням чи без зазначення строку; зобов’язання мають особистий характер.

Виходячи із вищезазначеного власники приміщень у бага­токвартирному жилому будинку зобов’язані обрати один із спо­собів управління будинком:

1. безпосереднє управління власниками приміщень багато­квартирного будинку;
2. управління об’єднанням співвласників багатоквартирно­го жилого будинку або житловим кооперативом, або спожив­чим кооперативом;
3. управління управителем: фізичною чи спеціалізованою юридичною особою.

Рішення про вибір способу управління багатоквартирним будинком, зазначає М. Ю. Тихомиров, управі прийняти тільки загальні збори власників приміщень у цьому будинку. Поняття «вибір способу управління» включає в себе не тільки можливість визначити цей спосіб, а й змінити його в подальшому, обравши певний спосіб управління2.

Спосіб управління обирається мешканцями на загальних збо­рах і може бути змінений. Власники жилих приміщень у багато­квартирному будинку зобов’язані укласти договір управління у письмовій формі, який підписується сторонами. Умови догово­ру управління однакові для всіх власників жилих приміщень у багатоквартирному будинку. Управління багатоквартирним бу­динком, що знаходиться у комунальній власності, але частина квартир в якому приватизована, також має здійснюватися з ура­хуванням вищезазначених вимог, шляхом укладання договору управління будинком. При безпосередньому управлінні багато­квартирним будинком договори про укладання послуг з утри­мання або використання робіт, ремонту спільного майна в цьому будинку укладається з особами, що здійснюють такі види діяль­ності на підставі рішення загальних зборів. При цьому всі або більшість власників виступають у таких договорах як одна сто­рона. Інтереси власників жилих приміщень може представляти один із власників жилих приміщень або інша особа згідно з на­даними їй повноваженнями власниками жилих приміщень.

Факт створення об’єднання власників квартир багатоквар­тирного будинку не може бути підставою для збільшення або зменшення обсягу їхніх прав щодо володіння, користування та розпорядження власним майном. Об’єднання створюється на добровільних засадах із метою сприяння управлінню, утриман­ню, а також ефективному використанню квартир та іншого не­рухомого майна, приймає рішення про вибір способів управлін­ня багатоквартирним будинком.

**Лекція 3. Здійснення права користування жилими приміщеннями. Підстави і порядок припинення права користування жилими приміщеннями.**

**1. Загальні підстави припинення житлових правовідносин**

**2. Припинення права власності на житло**

**3. Виселення у зв`язку з капітальним ремонтом будинку**

**4. Правові наслідки виселення громадян із жилих будинків**

Припинення житлових правовідносин завжди пов’язане із настанням певних юридичних фактів, які поділяються на події та дії.

До подій можна віднести настання стихійного лиха, що не залежить від волі людей: землетруси, повені тощо, які призво­дять до руйнування жилого приміщення або смерті користувача.

Припинення житлового правовідношення може статися вна­слідок спливу строку, якщо правовідношення носило строковий характер, непридатністю жилого приміщення для проживання, викупом житла — тобто подій, з якими закон пов’язує припи­нення житлового правовідношення. Так, повна сплата пайових внесків у житлово-будівельному кооперативі тягне за собою при­пинення житлового правовідношення і виникнення правовідно­син власності в силу закону.

Житлові правовідносини припиняються внаслідок дій або його учасників, або третіх осіб, актами відповідних органів дер­жавної влади чи органів місцевого самоврядування, судових орга­нів. Дії учасників житлових правовідносин можуть бути право­мірними абонеправомірними. Житлове правовідношення може бути припинене за взаємною згодою його сторін або за вимога­ми одного із учасників, передбаченими законом. До неправо­мірних дій можна віднести знищення майна або завдання смер­ті особам, які там проживають.

Частіше буває, коли дій учасників житлових правовідносин недостатньо для припинення таких правовідносин. Так, для при­пинення житлових правовідносин внаслідок того, що громадя­ни систематично порушує права та інтереси співмешканців, створює умови неможливості проживання, необхідне рішення суду за позовом заінтересованої особи.

Припинення житлового правовідношення може супрово­джуватися виселенням або відбуватися без виселення. Як зазна­чає Ю. К. Толстой, «найбільшу складність становлять ті випад­ки, коли припинення житлових правовідносин пов’язане з ви­селенням проживаючих у жилому приміщенні осіб».

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

* виселення з наданням громадянам іншого благоустроєно­го приміщення;
* виселення з наданням іншого жилого приміщення;
* виселення без надання іншого жилого приміщення.

А. А. Тітов визначає інший критерій припинення користу­вання жилим приміщенням за правовими наслідками, зокрема:

для осіб, що втратили законні підстави користування конк­ретним жилим приміщенням; 2) для осіб, які продовжують ко­ристування жилим приміщенням, але здійснюють порушення правил користування жилим приміщенням. При цьому автор окремо виділяє виселення громадян за договором соціального найму. Визначається також, що з жилого приміщення можуть бути виселені особи, позбавлені батьківських прав. Виселення допускається за умови, що спільне проживання таких громадян

із дітьми, щодо яких вони позбавлені батьківських прав рішен­ням суду, є неможливим.

У юридичній літературі висловлені думки, що окремою під­ставою для виселення є систематична несплата квартирної пла­ти колишніми членами сім’ї власника житла1. Проте слід стати на позицію Є. О. Мічуріна, С. О. Сліпченко, О. В. Соболева, які вважають «таке припущення хибним, оскільки ст. 157 ЖК У РСР дає вичерпний перелік випадків виселення членів сім’ї власни­ка жилого приміщення, а робити висновок, що в результаті чо­гось, наприклад новації, виникли відносини по найму, чинне за­конодавство не дає підстав».

У випадку припинення у громадянина права користування житлом на підставах, передбачених Житловим кодексом УРСР, Цивільним кодексом, договором, або на підставі рішення суду, громадянин зобов’язаний звільнити відповідне жиле приміщен­ня, він повинен бути виселений на підставі рішення суду. Висе­лення полягає у примусовому звільненні приміщення особою, яка його займала, та у забороні в подальшому користуватися цим приміщенням.

П. І. Седугін виділяє такі підстави виселення: 1) виселення з наданням іншого благоустроєного приміщення, за умов якщо будинок підлягає зносу, загрожує обвалом або належить пере­обладнанню у нежилий; 2) виселення у зв’язку із знесенням бу­динків державного, муніципального або громадського житло­вого фонду; 3) виселення із жилих приміщень, що знаходяться на території військових містечок; 4) виселення з наданням ін­шого (не благоустроєного) жилого приміщення; 5) виселення без надання жилого приміщення за умови: систематичного руй­нування або пошкодження житла, використання його не за при­значенням, порушення правил суспільного буття, у зв’язку з ви­знанням ордеру недійсним, виселення осіб, що самоуправно зай­няли жиле приміщення3.

Виходячи із зазначеного виселення громадян із житла мож­на класифікувати за різними ознаками.

1. Виселення може бути відбуватися як у добровільному, так і в примусовому порядку.

Примусове виселення може бути в судовому та адміністра­тивному порядку.

1. Виселення у зв’язку з проведенням капітального ремонту, внаслідок звернення стягнення, на передане в іпотеку жиле при­міщення, припинення дії або розірвання договору найму житла.
2. Виселення з приватного, державного житлового фонду, житлового фонду спеціального призначення.

Виселення може здійснюватися як з наданням, так і без на­дання житла, з наданням благоустроєного і неблагоустроєного жилого приміщення.

1. Виселення може бути внаслідок: а) порушення правил співжиття; б) визнання правоустановчих документів, договору найму недійсними; в) самоправного зайняття жилого приміщен­ня; г) будинок підлягає знесенню; г) будинок загрожує обвалом, виселення із аварійного будинку; д) будинок підлягає переведен­ню в нежилий, оскільки не відповідає санітарним і технічним ви­могам; е) припинення трудових відносин.

Відповідно до п. 1 ст. 825 ЦК України наймач житла має пра­во за згодою інших осіб, які постійно проживають разом із ним, у будь-який час відмовитися від договору найму письмово, по­передивши про це наймодавця за три місяці.

Громадяни, відсутні у місці постійного проживання за умо­вами й характером роботи (працівники, діяльність яких пов’я­зана з постійним пересуванням), у період її виконання можуть бути визнані на підставі ст. 107 ЖК УРСР такими, що втратили право користування жилим приміщенням, з якого вони вибули у зв’язку з цією роботою, тільки в разі забезпечення їх жилою площею для постійного проживання. Так, особа може бути ви­знана такою, що втратила право користування жилим примі­щенням тільки з однієї з підстав, передбаченої ст. 71 або ст. 107 ЖК УРСР.

З часу одержання наймачем у порядку поліпшення житло­вих умов іншого жилого приміщення, укладення договору найму цього приміщення і його заселення договір найму попередньо­го жилого приміщення відповідно до ст. 107 ЖК УРСР вважається розірваним і в тому разі, коли наймач продовжує вико­нувати обов’язки за цим договором і не звільнив приміщення повністю.

Деякі вчені обстоюють точку зору, згідно з якою приватиза­ція жилого приміщення громадянином, що у ньому проживає, або приватизація житлового фонду в цілому є юридичною під­ставою припинення житлових відносин, оскільки змінюється правовий режим жилого приміщення1.

З такою точкою зору можна погодитись, оскільки житлові правовідносини перетворюються з похідних зобов’язальних, що випливають із договору найму, на речові. Так само перетворен­ня житлових правовідносин відбувається при викупленні квар­тири або повної сплати паю членом житлового та житлово-бу­дівельного кооперативу. Перетворення житлових правовідно­син можливе за правовими наслідками для мешканців житла як з виселенням, так і без виселення, зокрема це може бути обов’я­зок переукладення договору піднайму в договір найму, укладен­ня договору нового найму тощо.

Згідно зі статтями 346—354 Цивільного кодексу України право власності на житло припиняється у разі: 1) відчуження власником свого майна; 2) відмови власника від права власнос­ті на житло; 3) припинення права власності на майно, яке за за­коном не може належати цій особі; 4) знищення житла; 5) вику­пу пам’яток історії та культури; 6) викупу нерухомого майна у зв’язку з викупом з метою суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене; 8) звернення стягнення на май­но за зобов’язаннями власника; 9) реквізиції; 10) конфіскації;

1. припинення юридичної особи чи смерті власника.

Право власності може бути припинене в інших випадках, встановлених законом.

Відчуження власником свого житла є загальною підста­вою припинення права власності і може мати місце внаслідок укладання різноманітних договорів, спрямованих на відчужен­ня власником житла (продаж, міна, дарування, рента, довічне утримання тощо).

Розпорядження житлом за нормами житлового і цивільного законодавства також підкреслює особливості різних за своєю природою цивільних правовідносин. Розпорядження жилими приміщеннями як в житловому, так і в цивільному праві є еле­ментом зобов’язальних правовідносин. Права і обов’язки вини­кають із цивільно-правового договору, спрямованого на припи­нення житлових правовідносин.

У статтях 47, 48 Конституції України визначено одним із основних напрямів забезпечення житлом за рахунок держави й органів місцевого самоврядування в межах встановленої норми соціально незахищених громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зокрема це стосується малозабезпечених, інва­лідів, ветеранів війни, військовослужбовців, осіб, які постраж­дали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, та деяких інших категорій громадян, які визначаються Житловим кодексом Украї­ни та іншими законами.

Проте деякі особи, використовуючи свій статус пільгови­ка, можуть зловживати правом, отримуючи житло кілька разів, оскільки в законі не зазначено, скільки разів можна використо­вувати право на житло. Уявімо собі ситуацію, коли пільговик, як і більшість громадян України, що мешкають у квартирах дер­жавного житлового фонду, через деякий час відчужує квартиру, оскільки власник приватизованого житла має право розпоря­дження ним на свій розсуд.

Держава виконала перед пільговиком своє зобов’язання що­до передачі йому квартири державного житлового фонду спо­чатку у постійне користування, а потім і у власність. І надалі, начебто, державу не повинно цікавити його місце проживання, адже він має право й на купівлю іншої квартири, має право на отримання соціального житла, отриманого у спадщину, подаро­ваного тощо.

Натомість як пільговик він може бути взятий на квартир­ний облік і включений як такий, що потребує поліпшення жит­лових умов, до позачергового списку на отримання квартири. Після цього він може намагатися приватизувати й другу квар­тиру, оскільки в нього залишилася частина (навіть незначна) житлового чеку. Законодавство відповіді не дає, а це дозволяє зробити висновок, що він таке право має.

За аналогією, відповідно до п. 17 Правил обліку громадян, які потребуючі поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою Ра­ди Міністрів УРСР і Укрпрофради від 11 грудня 1984 р. № 470, громадяни, які штучно погіршили свої житлові умови (обмін, псування, руйнування, відчуження придатного та достатнього за розміром для проживання жилого будинку (частини будинку), не беруться на квартирний облік протягом п’яти років із момен­ту погіршення житлових умов. Відповідні зміни до чинного за­конодавства необхідно вносити, оскільки багато осіб позбавлені житла, перебувають на обліку як ті, що потребують поліпшення житлових умов, мають право на першочергове та позачергове одержання квартир, але не можуть його задовольнити. У той са­мий час у нас чимало і пенсіонерів, і учасників бойових дій, і ін­валідів, які позбавлені нормальних умов проживання, не мають можливості задовольнити свої нагальні потреби у житлі.

Відмова від права власності (ст. 347 ЦК України). Особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності. У разі відмови від права власності на житло, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру.

Стаття 347 ЦК України визначає такий спосіб припинення права власності, який не був закріплений у ЦК УРСР 1963 р., хоча фактичні дії відмови від права власності на житло здійс­нювалися і здійснюються повсякчасно, особливо в сільській міс­цевості. Така відмова від права власності полягає у відмові від проживання у житлі, фактичне непроживання у ньому як влас­ника, так і членів сім’ї, утриманців, або інших осіб, тимчасових мешканців чи інше користування майном на умовах найму чи безоплатного користування. Частина 3 ст. 347 Цивільного кодек­су України визначає, що відмова від права власності на житло як об’єкта нерухомості припиняється з моменту внесення за за­явою власника відповідного запису до державного реєстру. Це положення суперечить частині першій цієї ж статті, в якій за­значено: «Особа може відмовитися від права власності, визнав­ши дії, які свідчать про відмову від права власності». Вважаємо, що вираз «за заявою власника» із ч. З ст. 347 Цивільного кодек­су України слід вилучити як такий, що обтяжує перехід права користування житлом. Якщо оцінка факту здійснення дій від­мови від права власності носить суб’єктивний характер, то вона повинна оцінюватись судом. Слід виходити з того, що у випад­ку якщо особа вчинила дії, які свідчать про відмову від права власності на нерухоме майно, внесення відповідного запису до державного реєстру може здійснюватися на підставі рішення суду, а житло передається до житлового фонду соціального при­значення.

Такі доповнення дозволять обліковувати житло, покинуте власниками, особливо в депресивних районах, що і дозволить зберігати його і використовувати за призначенням, в т. ч. і як житло соціального призначення.

Відмова від права власності може полягати у реприватиза­ції житла згідно з Тимчасовим положенням про порядок пере­дачі громадянами житла, що перебуває у їх приватній власності, органу, який здійснює поліпшення житлових умов, затвердже­ним наказом Держжитлокомунгоспу України від 1 червня 1995 р. № 24. Так, громадяни, які виявили бажання одержати житло в межах встановленої норми жилої площі в одному населеному пункті, подають до органу, який здійснює поліпшення житлових умов, заяву за встановленою формою, правовстановлюючий до­кумент (свідоцтво про право власності, тощо) на будинок, квар­тиру, кімнату в квартирі та витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Для поліпшення житлових умов особі, що передає кварти­ру, право власності на яку набуто шляхом її приватизації, орган, який здійснює поліпшення житлових умов, на підставі заяви цієї особи в місячний термін приймає письмове рішення про прий­няття житла до комунальної чи державної власності. Про це за­явнику надсилається повідомлення у п’ятиденний термін з ко­пією зазначеного рішення.

Орган приватизації на підставі цього рішення протягом трьох днів скасовує за заявою особи, житлові умови якої поліп­шуються, рішення про приватизацію житла та анулює свідоцтво про право власності на приватизовану квартиру.

Орган приватизації на підставі прийнятого рішення вносить відповідну інформацію про зміну власника (або форми власності) квартири до Книги реєстрації квартир, одноквартирних бу­динків, що належать громадянам на праві власності (анулюван­ня), а також перераховує відповідні суми житлових чеків до уста­нов Ощадбанку України для зарахування на депозитні рахунки громадян.

Припинення права власності на житло, яке за законом не може належати особі (ст. 308 ЦК України). Застосування зазначених положень можливе тоді, коли з підстав, що не були заборонені законом, особа набула право власності на майно.

Є. О. Харитонов, А. І. Дрішлюк вважають, що умовами за­стосування цієї норми є: а) правомірність підстави виникнення права власності на момент його набуття; б) недопущення зако­ном, який був прийнятий пізніше, перебування певного майна у власності певної особи (встановлення вимоги наявності спеці­ального дозволу); в) відмова у видачі спеціального дозволу (ко­ли такий дозвіл потрібен); г) невідчуження зазначеного майна протягом строку, встановленого законом1. У постанові Верхов­ної Ради України «Про право власності на окремі види майна» від 17 червня 1992 р. № 2471-ХІІ визначений спеціальний поря­док набуття права власності громадянами на окремі види май­на. Цей порядок передбачає, що громадяни набувають право власності на об’єкти, що перебувають на державному обліку як пам’ятки історії та культури, придбані ними з відповідного до­зволу, що надається спеціально уповноваженими державними органами охорони пам’яток історії та культури.

Унікальні цінності матеріальної та духовної культури, а та­кож культурні цінності, що мають виняткове історичне значення для національної самосвідомості українського народу, визнають­ся об’єктами національного культурного надбання і заносяться до Державного реєстру національного культурного надбання відповідно до Положення про Державний реєстр національного культурного надбання, затвердженого постановою Кабінету Мі­ністрів України від 12 серпня 1992 р. № 466.

До Державного реєстру заносяться пам’ятки історії — будин­ки, споруди, пам’ятні місця і предмети, пов’язані з найважливі­шими історичними подіями у житті народу, розвитком науки, техніки, культури, життям і діяльністю видатних діячів; пам’ят­ки містобудування і архітектури — унікальні ансамблі та комп­лекси, окремі об’єкти архітектури тощо. Законом України «Про тимчасову заборону приватизації пам’яток культурної спадщи­ни» від 1 лютого 2005 р. заборонено приватизацію пам’яток куль­турної спадщини до затвердження Верховною Радою України переліку пам’яток культурної спадщини, які підлягають прива­тизації1.

Право власності на житло припиняється у випадку самочин­ного будівництва. Самочинним будівництвом вважається жи­лий будинок, 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. Ними можуть бути пере­будова без відповідного дозволу, або з істотним відхиленням від проекту, або грубими порушеннями будівельних норм та пра­вил, тобто умови, визначені ст. 375 ЦК України.

Правові наслідки самочинної забудови, здійсненої власником на його земельній ділянці, встановлюються ст. 376 ЦК України. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво жит­ла, не набуває права власності на нього. При цьому: 1) право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути визнане за особою за умови надання земельної ділянки у вста­новленому порядку під уже збудоване нерухоме майно; 2) май­но підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) само­чинне будівництво, або за її рахунок; 3) 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; 4) 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; 5) виникнення права власнос­ті на нове житло у зв’язку з вилученням земельної ділянки.

У разі знесення будинку в зв’язку з вилученням земельної ділянки для державних або громадських потреб вимога компен­сації за будинок, що підлягає знесенню, є суб’єктивним правом власника або власників.

У випадку зносу будинку, що належить подружжю та його неповнолітнім дітям, сім’ї надається квартира та виплачується грошова компенсація за будинок. Порядок визначення та від­шкодування збитків власникам землі та землекористувачам, за­тверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квіт­ня 1993 р. № 284. Надання окремих квартир для подружжя не­можливе, коли йдеться про спільну сумісну власність, а не про спільну часткову. Якщо сім’я розпалась, тоді колишнє подруж­жя може претендувати на надання кожному з подружжя окре­мих квартир.

Особи, які брали участь у будівництві жилого будинку не на підставі угоди про створення спільної власності, яка відповідає законодавству, мають право вимагати не визнання права влас­ності на будинок, а відшкодування своїх витрат на будівництво, якщо допомогу забудовнику вони надавали не безоплатно. Не- доведення ними розміру цих витрат може бути підставою для відшкодування останніх у розмірі, встановленому судом, а не для відмови в задоволенні позову.

Припинення права власності внаслідок знищення житла (ст. 349 ЦК України). Право власності на майно припиняється в разі його знищення. У разі знищення житла, права на яке під­лягають державній реєстрації, право власності на нього припи­няється з моменту внесення за заявою власника змін до Держа­вного реєстру, а не з моменту його фактичного знищення. Під знищенням житла слід розуміти і зміну його функціонального призначення, відповідно до якого житло переходить до нежитлового фонду, коли відсутня можливість його подальшого ви­користання для постійного чи тимчасового проживання. Право власності на житло може припинятися як за волею власника (перебудова житла, переведення житла у нежитловий фонд), так і поза волею власника (у випадку непереборної сили, неправо­мірних дій третіх осіб тощо).

У Житловому кодексі передбачені умови які загрожують житлу, зокрема, це загроза обвалом будинку або жилого примі­щення, що розміщується в ньому (статті 110, 112 ЖК УРСР).

Відповідно до призначення житла технічний стан конструк­тивних елементів і технічного обладнання жилого будинку має забезпечувати безпечне проживання в ньому людей. У разі по­яви відхилень від нормативних вимог повинні проводитися ро­боти для їх негайного усунення. При виявленні відхилень від норми у технічному стані конструктивних елементів, що загро­жують безпечному перебуванню людей з будинку, мешканці, не­залежно від форми власності будинку, підлягають відселенню до іншого жилого приміщення.

Громадянам, яких виселяють з такого будинку чи жилого приміщення виконавчими органами відповідної ради, надаєть­ся інше благоустроєне приміщення.

Якщо загроза обвалу будинку або жилого приміщення в ньому виникла внаслідок дій відповідної організації, то обов’я­зок надати інше благоустроєне приміщення покладається на цю організацію, якщо вона такі приміщення має у своєму розпоря­дженні.

Слід розмежовувати випадки існування загрози обвалу жи­лого будинку чи жилого приміщення в ньому при виникненні самостійних, надзвичайних підстав від такої підстави, як знесен­ня будинку. Цей факт повинен бути своєчасно і належним чи­ном встановлений.

Від загрози обвалу, що може бути спричинений непередбачуваними обставинами (землетрусом, просіданням ґрунту), по­трібно розрізняти випадки, коли жилий будинок є ветхим і під­лягає капітальному ремонту або знесенню.

Виселення з жилого приміщення в будинку (що загрожує об­валом) не в установленому порядку не позбавляє осіб, які пра­вомірно користувалися цим приміщенням, права вимагати в су­довому порядку надання іншого благоустроєного жилого при­міщення за правилами ст. 112 ЖК УРСР.

Громадянам, яких виселяють із жилих приміщень, одночас­но надається інше жиле приміщення, що має бути зазначено в рішенні суду із вказівкою конкретної адреси. Відступ від цього правила можливий під гарантійні зобов’язання організацій про надання жилих приміщень за згодою тих, кого виселяють. У разі неправомірного (не за рішенням суду) виселення з аварійного жилого приміщення, виселені особи вправі вимагати поновлен­ня порушеного права користування жилим приміщенням.

Під знищенням житла можна розуміти переобладнання жи­лих будинків або жилих приміщень у нежилі (статті 110, 111 ЖК УРСР). Якщо будинок, в якому розміщується жиле примі­щення, у зв’язку з непридатністю для проживання підлягає зне­сенню або переобладнанню у нежилий, інше благоустроєне жи­ле приміщення надається особам, які виселяються, державною, іншою організацією, якій належить будинок, що підлягає зне­сенню, або якій призначається будинок, що підлягає переоблад­нанню, а в разі відсутності цієї організації чи неможливості на­дання нею жилого приміщення — виконавчим органом відпо­відної місцевої ради.

При цьому не має значення, що особи поселилися в будинок раніше, на яких підставах. Якщо організація не в змозі надати їм інше благоустроєне жиле приміщення у зв’язку з його відсутніс­тю, або коли жиле приміщення перебуває у віданні місцевої ради, обов’язок з надання жилого приміщення покладається відповід­но на місцеву раду, хоч рішення про знесення або переобладнан­ня жилого будинку в нежилий вносить державна адміністрація обласної чи міської ради, тобто вища за підпорядкованістю.

Викуп пам’ятки історії та культури (ст. 352 ЦК Украї­ни). Безгосподарне ставлення власника до свого будинку, який становить пам’ятку історії та культури, повинно розглядатися як зловживання правом. Якщо в результаті дій або бездіяльнос­ті власника пам’ятці історії та культури загрожує пошкодження або знищення, державний орган з питань охорони пам’яток іс­торії та культури робить власнику пам’ятки відповідне попере­дження. Тільки в разі невідкладної необхідності забезпечення умов для збереження пам’ятки історії та культури позов про її викуп може бути пред’явлено без попередження. Підставою для викупу пам’ятки історії та культури може бути наявність тех­нічних несправностей, що загрожують пошкодженням, і не є на­слідком знесення. Викуп пам’ятки є крайнім заходом впливу на власника і застосовується у тих випадках, коли не діють інші заходи, наприклад, попередження провести ремонт у визначе­ний місцевою радою строк. Викуп можливий як у випадку, ко­ли власник не має можливості підтримувати в належному стані будинок, так і у випадку, коли власник не бажає його робити.

Якщо власник пам’ятки історії та культури не вживе заходів Щодо и збереження, зокрема у зв’язку з неможливістю створення необхідних для цього умов, тільки суд за позовом державно­го органу з питань охорони пам’яток історії та культури може постановити рішення про її викуп. Викуплена пам’ятка історії та культури переходить у власність держави і може використо­вуватися не для проживання, а за іншим призначенням. Викуп­на ціна пам’ятки історії та культури, яка переходить у власність держави, визначається за згодою сторін, а в разі спору — судом.

Необхідно зазначити, що законодавство України не вироби­ло єдиної юридичної термінології у галузі охорони пам’яток іс­торії та культури. Так, для визначення об’єктів культурної спад­щини в Законі України «Про власність» застосовувався тер­мін «національні, культурні та історичні цінності», в Законі «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу прива­тизацію)»— термін «будівлі або окремі частини, що станов­лять національну культурну або історичну цінність». Закон України «Про приватизацію державного майна» трактував їх як «національні культурні та історичні цінності», а після вне­сення змін до Закону — вже як «об’єкти культури, мистецтва, архітектури тощо загальнонаціонального значення». В Основах законодавства України про культуру вжито кілька термінів: «пам’ятки історії та культури», «культурні цінності», «об’єкти загальнонаціонального культурного надбання», а в Законі «Про місцеве самоврядування в Україні» — «пам’ятки історії і куль­тури, архітектури і містобудування». Але така невизначеність термінології, що охоплюється поняттям «пам’ятка історії та культури», не є причиною для застосування для збереження культурної спадщини народу України всіх необхідних заходів, які зумовлювали б особливий режим охорони та використання об’єктів культурної спадщини.

Зокрема, п. З ст. 2 Закону України «Про приватизацію неве­ликих державних підприємств (малу приватизацію)» передбаче­но, що не можуть бути об’єктами приватизації будівлі (споруди, приміщення) або їхні окремі частини, що становлять національ­ну, культурну та історичну цінність і перебувають під охороною держави. А пункт 2 ст. 5 Закону України «Про приватизацію державного майна» накладає заборону на приватизацію об’єк­тів культури, мистецтва, архітектури, меморіальних комплек­сів, заповідників, парків тощо загальнонаціонального значення.

Не підлягає приватизації державний житловий фонд, розта­шований на територіях природних історико-культурних запо­відників, музеїв, а також квартири-музеї, що передбачено п. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлово­го фонду».

Припинення права власності на житло у зв’язку з вику­пом земельної ділянки, на якій воно розміщене (ст. 351 ЦК України). Право власності на жилий будинок у зв’язку з вику­пом земельної ділянки на якій він розміщений, у зв’язку з суспіль­ною необхідністю, може бути припинене або за згодою власника, або за рішенням суду шляхом їх викупу і з обов’язковим попе­реднім відшкодуванням збитків у повному обсязі. Іншої підста­ви для виникнення права державної чи комунальної власності на жилий будинок зазначена стаття ЦК України не передбачає, хоча викуп може здійснюватися і на договірних засадах за спіль­ною домовленістю сторін. І тільки у разі виникнення спору він має вирішуватися судом. Слід відмежовувати підстави та на­слідки припинення права на житло від правових наслідків само­чинної забудови, здійсненої власником, що визначаються ст. 376 ЦК України як самочинне будівництво.

Вважаємо, що позов про викуп жилого будинку у зв’язку з викупом земельної ділянки, на якій він розміщений, може бути поданий тільки юридичними особами публічного права. Юри­дичні особи приватного права та фізичні особи права на подання позову на викуп жилого будинку не мають, оскільки, як зазна­чено у ст. 350 ЦК України, рішення про викуп земельної ділян­ки приймає орган державної влади або орган місцевого само­врядування.

Викуп зазначеного майна можливий тільки у випадку, якщо позивач доведе, що використання земельної ділянки у зв’язку з суспільною необхідністю є неможливим без припинення права власності на жилий будинок.

Суд може постановити рішення або про знесення жилого бу­динку, який розміщений на земельній ділянці, що підлягає ви­купу, або про перенесення його, за бажанням власника, на іншу земельну ділянку в межах даного населеного пункту та його від­будову, якщо це можливо. При цьому як в першому, так і в дру­гому випадках особа має право на попереднє відшкодування збит­ків та упущеної вигоди.

Знесення жилого будинку не допускається до забезпечення особи, яка проживала у ньому як власник, та членів її сім’ї, а та­кож особи, яка проживала в ньому як наймач, та членів її сім’ї, помешканням у розмірі та в порядку, встановлених законом. Про­те таке посилання Цивільного кодексу України на закон вима­гає і відповідної розробки такого закону.

Якщо власник земельної ділянки, що підлягає викупу в зв’яз­ку з суспільною необхідністю, є власником жилого будинку, ви­мога про припинення права власності розглядається разом із ви­могою про викуп земельної ділянки. Позов до суду про викуп жи­лого будинку є, по суті, вимогою про укладання договору (міни, обміну), а не викупу в грошах. Прийняття рішення про викуп зе­мельної ділянки є необхідною умовою для викупу жилого будинку.

До набрання законної сили рішенням суду про викуп земель­ної ділянки у зв’язку з суспільною необхідністю власник має право використовувати жилий будинок за призначенням.

Правові наслідки знесення будинку в зв’язку з вилученням земельної ділянки, на якій розташований будинок, для держав­них і громадських потреб передбачені статтями 110, 111 ЖК УРСР. Громадянам, яких виселяють з такого будинку, надаєть­ся інше благоустроєне жиле приміщення виконавчим органом відповідної ради, а у випадках, коли земельна ділянка відводить­ся юридичній особі, — цією організацією.

Необхідність вилучення жилого будинку в зв’язку з вику­пом земельної ділянки для державних або громадських потреб виникає для потреб міст у зв’язку з містобудуванням, розши­ренням існуючих підприємств, зведенням нових, реконструк­цією вулиць, майданів, будівництвом об’єктів соціально-побутового призначення. Тому рішення має бути винесено місцевою радою, на території якої знаходиться земельна ділянка, незалеж­но від належності будинку і форми власності. Воно має бути об­ґрунтованим і визначати зобов’язання надати тим, хто виселя­ється, жилі приміщення, контроль за виконанням рішення по­кладається на виконавчі органи відповідної місцевої ради.

Обов’язок надати інше жиле приміщення у зв’язку з вилу­ченням земельної ділянки і знесенням будинку покладається на конкретну організацію, якщо земельна ділянка вилучається для потреб цієї організації.

Якщо будинок зноситься у зв’язку з відведенням земельної ділянки для задоволення потреб житлово-будівельних коопера­тивів, обов’язок надання іншого благоустроєного приміщення покладається на виконавчий орган відповідної місцевої ради.

На підставі ст. 378 та гл. 29 Цивільного кодексу України га­рантується захист прав власника у разі вилучення для суспіль­них потреб земельної ділянки, на якій розташовано належне йому житло, шляхом встановлення у законі підстав вилучення та за рішенням суду. У разі незгоди громадянина-власника кварти­ри в будинку державного чи громадського житлового фонду, в якому частина жилих приміщень передана у приватну власність, з рішенням, що тягне за собою припинення його права власнос­ті (про знесення будинку, переобладнання жилого будинку в не­жилий), це рішення, відповідно до Цивільного кодексу України і ст. 172 Житлового кодексу УРСР, не може бути виконане до вирішення спору судом. При розгляді такого спору мають вирі­шуватися питання відшкодування власникові завданих збитків форми компенсації, якщо будуть встановлені законні підстави для прийняття рішення про вилучення земельної ділянки у зв’яз­ку з суспільною необхідністю. У Російській Федерації законом прямо заборонено вилучати житло без згоди власника. Так, ст. 10 Закону Російської Федерації «Про основи федеральної житлової політики» не допускає примусового вилучення нерухомості в жит­ловій сфері без згоди власника. Проте, якщо власником є юри­дична особа, то вилучення на підставах, передбачених законом, може здійснюватися на підставі рішення господарського суду1.

Згідно з п. 16 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регу­лює право приватної власності громадян на жилий будинок» від 4 жовтня 1991 р. № 7 при вирішенні спорів про припинення права власності громадянина на будинок у зв’язку з вилученням земельної ділянки, на якій розміщується будівля, слід мати на увазі, що відповідно до Цивільного кодексу України, ст. 171 ЖК УРСР право вибору виду компенсації належить власнику. Зокре­ма вилучення для державних або громадських потреб земельних ділянок, наданих громадянам України, провадиться після виді­лення за їх бажанням місцевою радою рівноцінної земельної ді­лянки, будівництва на новому місці юридичними особами, для яких відводиться земельна ділянка, жилих, виробничих та інших будівель замість тих, що вилучаються, і відшкодування в повно­му обсязі всіх інших збитків.

Звернення стягнення на житло за зобов’язаннями влас­ника. Зверненню стягнення на житло власника за невиконаними зобов’язаннями можуть підлягати: а) юридична особа, неспро­можна виконати свої грошові зобов’язання перед кредиторами (ст. 1 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом»); б) іпотекодавець або інша особа, що несе відповідальність перед іпотекодержателем за виконання основного зобов’язання. Іпотекодавцем є особа, яка безпосередньо передає в іпотеку нерухоме майно для забез­печення виконання власного зобов’язання або зобов’язання ін­шої особи перед іпотекодержателем (ст. 1 Закону України «Про іпотеку»). Можна зробити висновок, що звернення стягнення на житло можливе і в позасудовому порядку.

Стягнення може здійснюватися як у примусовому, безакцент­ному, так і добровільному порядку. Примусовий — проводиться на підставі рішення суду, що передбачає настання кримінальної чи цивільно-правової відповідальності в частині майнових стяг­нень, що застосовується до правопорушника. Безакцентний— не потребує рішення суду чи згоди боржника, а проводиться на підставі визнаної вимоги стягувача або виконавчого напису нотаріуса. Добровільний — стягнення, яке проводиться стягувачем на підставі укладеного договору між боржником і кре­дитором.

Оскільки йдеться про стягнення на житло, яке є єдиним міс­цем проживання, то і виселення громадян має проводитися в особливому порядку.

У Законі України «Про виконавче провадження» визначе­ні умови і порядок виконання рішень судів та інших органів (по­садових осіб), які відповідно до закону підлягають примусово­му виконанню, у разі невиконання їх у добровільному порядку.

Відповідно до Закону України «Про державну виконавчу службу» безпосереднє примусове виконання рішень здійснюють державні виконавці. Виконанню Державною виконавчою служ­бою підлягають: 1) рішення, ухвали й постанови судів у цивіль­них справах; 2) вироки, ухвали й постанови судів у криміналь­них справах у частині майнових стягнень; 3) виконавчі написи нотаріусів; 4) не сплачені у строк платіжні вимоги, акцептовані платником.

В окремих передбачених законом випадках має місце при­мусове виконання зобов’язань боржника в безспірному поряд­ку на підставі розпорядження нотаріуса про стягнення з борж­ника, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження переліку документів, за якими стягнення забор­гованості провадиться у безспірному порядку на підставі вико­навчих написів нотаріусів» від 29 червня 1999 р. № 1172.

Право на стягнення виникає з моменту, коли боржник по­винен був виконати умови договору, але не виконав у встанов­лений договором строк або з моменту вступу у законну силу рі­шення суду щодо стягнення майна.

Найчастіше звернення стягнення на житло відбувається на підставі договорів застави (іпотеки). Заставодержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави, якщо в момент настання терміну виконання зобов’язання, забезпеченого заста­вою, воно не буде виконане.

Звернення стягнення згідно зі статтями 36,38 Закону Укра­їни «Про іпотеку»2 та ст. 7 Закону України «Про іпотечне кре­дитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпо­течні сертифікати»3, встановлюють нові позасудові форми стяг­ нення: 1) стягнення на підставі іпотечного договору. Сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки, шляхом позасудового врегулю­вання на підставі іпотечного договору, тобто на підставі засте­реження про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі; 2) на підставі окремого договору. Позасудове врегулювання здійснюється згідно з окремим договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню і може бути укладений в будь-який час до набрання законної си­ли рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Договором про задоволення вимог іпотекодержателя також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, що визначає можливий спосіб звернення стягнення на предмет іпо­теки. Також договір про задоволення вимог іпотекодержателя може передбачати право іпотекодержателя від свого імені про­дати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу.

Громадянин може бути позбавлений житла, зокрема житла через підстави, визначені Законом України «Про виконавче провадження», який значно розширив перелік майна, на яке може бути звернено стягнення за рахунок житла, що перебуває у власності громадян (приватних жилих будинків і приватизо­ваного державного житлового фонду). Так, у ст. 62 вищезгада­ного Закону передбачено звернення стягнення на будинок, квар­тиру, інше жиле приміщення, що є нерухомим майном. Таке звер­нення стягнення часто відбувається, оскільки саме житло — єди­ний об’єкт, що представляє значну вартісну цінність, а особли­востей такого звернення законодавство України не встановлює.

Одержавши документальне підтвердження належності борж­никові на праві власності будинку, квартири, державний вико­навець накладає на них арешт та надсилає нотаріальному орга­ну за місцезнаходженням майна вимогу про реєстрацію даного факту.

Стаття 62 Закону України «Про виконавче провадження» передбачає звернення стягнення на будинок, квартиру в разі відсутності у боржника достатніх коштів для задоволення вимог кредитора, наприклад, такий випадок може статися при ви­никненні заборгованості з квартплати. Але відсутність коштів у боржника (боржників) для обслуговування своїх зобов’язань може виникнули не тільки у випадках настання цивільно-пра­вової відповідальності за невиконання угод іпотеки (як способу забезпечення зобов’язань), а й за іншими цивільно-правовими угодами. Боржником можуть стати і члени сім’ї громадянина, що потребують соціального захисту (діти, хронічно хворі, особи похилого віку, що стали учасниками різного роду правочинів), зобов’язань, що виникають внаслідок заподіяння шкоди (в т. ч. і відшкодування моральної шкоди), які неминуче можуть виник­нути у повсякденному житті. Для прикладу можна навести ви­падки, які виникають внаслідок деліктних зобов’язань, а також випадки заподіяння неповнолітніми дітьми шкоди відповідно до ст. 1167 Цивільного кодексу України, яка відшкодовується в повному обсязі їх батьками, усиновителями або опікунами.

Орган опіки та піклування мусить не видавати дозволу на заставу житла, в якому проживають недієздатні чи обмежено дієздатні особи, оскільки забезпечене заставою зобов’язання мо­же бути з тих чи інших причин не виконане. У випадку невико­нання основного зобов’язання здійснюється продаж заставле­ного житла, що опосередковано порушує право особи на про­живання. Таким чином, застава житла прямо тягне можливість настання негативних наслідків для недієздатних, обмежено діє­здатних осіб.

З переліку видів майна громадян, на яке не може бути звер­нено стягнення за виконавчими документами, встановленого ст. 54 Закону «Про виконавче провадження», необачно, на нашу думку, вилучено дуже важливий п. 1 чинного раніше додатку № 1 (передбаченого ст. 379 Цивільного процесуального кодексу України), який передбачав неможливість звернення стягнення на «жилий будинок з господарськими будовами або окремі його частини — в осіб, основним заняттям яких є сільське господар­ство, якщо боржник і його сім’я постійно в ньому проживають». Перелік обмежень щодо конфіскації майна увійшов у вигляді додатку до Кримінального кодексу України 2001 року, відпо­відно до якого у засудженого та членів його сім’ї не можна було конфіскувати жилий будинок в сільській місцевості, якщо засу­джений та його сім’я постійно в ньому проживають. Обмеження для стягнення на певні види майна застосовувалися і для дер­жавних, кооперативних і профспілкових організацій (статті 93, 96, 99 Цивільного кодексу УРСР в редакції, що діяла до 14 жовт­ня 1992 р. та статей 412—114 Цивільного процесуального кодек­су УРСР в редакції, що діяла до 5 травня 1993 р.). Ці норми ви­пливали із самого змісту призначення покарання, недопущення обмеження природного права людини на житло. Законодавець виходив із того, що у злочинця чи боржника повинно залиша­тися найнеобхідніше з майна — житло, що дозволить продовжу­вати нормальну життєдіяльність та працю і спонукає покарану особу до відшкодування боргу за рахунок заробітної плати, ін­ших доходів, рухомого майна тощо.

У цивільному законодавстві мають міститися норми, за яки­ми права малолітніх чи неповнолітніх осіб на житло в результа­ті вчинення тих чи інших правочинів, майнові та особисті немайнові права та інтереси недієздатних та обмежено дієздатних осіб на житло не можуть бути порушені.

Відповідно до статей 62і, 622 Закону України «Про виконав­че провадження» звернення стягнення на предмет іпотеки і його реалізація для задоволення вимог іпотекодержателя здійсню­ються відповідно до умов іпотечного договору. Тобто закон пе­редбачає випадки позасудового звернення стягнення на майно.

Визначають різні підходи для звернення стягнення на жит­ло. Зокрема, ст. 66 Закону та положення визначають, що при­людні торги з реалізації нерухомого майна організують і прово­дять спеціалізовані організації, що мають право здійснювати операції з нерухомістю, з якими укладено відповідний договір Державною виконавчою службою. Але при цьому в норматив­них документах не визначено, що розуміється під спеціалізова­ною організацією, якої форми власності, організаційно-право­вої форми вона повинна бути.

Порядок проведення прилюдних торгів має визначатися за­коном, який має визначати оцінку початкової вартості будинку (квартири), яка продається, об’єктивні умови, за яких тор­ги вважаються такими, що відбулися, проводитися відкрито на аукціоні.

Слід встановити правило: «Не допускається звернення стяг­нення на житло, що є предметом іпотеки в позасудовому поряд­ку і реалізація предмета іпотеки здійснюється тільки за рішен­ням суду органом державної виконавчої служби». В той же час суд зобов’язаний у своєму рішенні визначити фізичній особі ін­ше місце проживання.

Також можна запропонувати правило, за яким житло, що на­дійшло до органів місцевого самоврядування, зараховується до житлового фонду соціального призначення.

Реквізиція (ст. 353 ЦК України). Правовий режим надзви­чайного стану, порядок його введення визначаються законами України «Про правовий режим надзвичайного стану»1, «Про зо­ну надзвичайної екологічної ситуації»2.

Разом із тим, у зазначених нормативних актах не встановле­но правових підстав, умов і порядку відчуження житла у влас­ника у зв’язку з введенням режиму надзвичайного стану чи встановлення режиму зони надзвичайної екологічної ситуації. Стаття 553 ЦК України не встановлює органів, за рішенням яких житло може бути вилучене. Моментом переходу припи­нення прав власності на житло має бути момент державної ре­єстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстра­цію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»3. У разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзви­чайних обставин, з метою суспільної необхідності майно може бути примусово відчужене у власника на підставі та в порядку, встановлених Законом, за умови попереднього і повного відшко­дування його вартості (реквізиція).

В умовах воєнного або надзвичайного стану майно може бу­ти примусово відчужене у власника державними органами з на­ступним повним відшкодуванням його вартості.

Реквізоване майно переходить у власність держави або зни­щується, при цьому може бути оскаржена до суду оцінка, за якою попередньому власникові була відшкодована вартість реквізо­ваного майна, а не факт реквізиції майна.

У разі реквізиції майна його попередній власник може ви­магати надання йому взамін іншого майна, якщо це можливо.

Якщо після припинення надзвичайної обставини реквізова­не майно збереглося, особа, якій воно належало, має право ви­магати його повернення, якщо це можливо.

У разі повернення майна особі у неї поновлюється право власності на це майно, одночасно вона зобов’язується поверну­ти грошову суму або річ, яка була нею одержана у зв’язку з рек­візицією, з вирахуванням розумної плати за використання цьо­го майна.

Конфіскація(ст. 354 ЦК України). На відміну від реквізи­ції, конфіскація здійснюється на підставі рішення суду як санк­ція за вчинене правопорушення. Разом із тим, слід зазначити, що у Цивільному кодексі України відсутні норми для засто­сування конфіскації майна. Лише у ст. 346 ЦК зазначається: «До особи може бути застосовано позбавлення права власнос­ті на майно за рішенням суду як санкція за вчинення право­порушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом. Конфісковане майно переходить у власність держави безоплат­но. Обсяг та порядок конфіскації майна встановлюються за­коном».

Підставами для застосування конфіскації як юридичної від­повідальності передбачені Кримінальним кодексом України, Кодексом України про адміністративні правопорушення, Мит­ним кодексом. Про цивільно-правову конфіскацію може йтися тільки в контексті захисту прав інтелектуальної власності, ви­значеної ст. 432 ЦК, а саме: вилучення з цивільного обороту то­варів, виготовлених або введених у цивільний оборот із пору­шенням права інтелектуальної власності матеріалів та знарядь, які застосовувалися переважно для виготовлення цих товарів. Щодо існування в Цивільному кодексі висловлювалися різні думки. Так, відомий вчений-юрист О. В. Дзера обстоює необ­хідність існування конфіскації як засобу захисту цивільних прав. Але при цьому конфіскація розглядається тільки як наслідок вчинення нікчемних правочинів, що передбачено ст. 228 ЦК України як рецепція ст. 49 ЦК УРСР1. Однозначно з такою по­зицією погодитись не можна, оскільки недійсний правочин не створює юридичних наслідків, тому і конфіскація до правочинів, що не тягнуть за собою виникнення прав та обов’язків, за­стосована бути не може. Науковці здійснюють пошук тлумачен­ня ст. 228 ЦК України. Зокрема висловлюється думка про те, що під дію цієї статті «мають підпадати угоди, сторони (сторона), якої для досягнення правового результату навмисно чинять дії, що містять склад злочину або іншого небезпечного правопору­шення (адміністративного проступку або делікту)»2. Про кон­фіскацію в прямому розумінні може йтися тільки в контексті ст. 208 Господарського кодексу України, згідно з якою госпо­дарське зобов’язання «вчинене з метою, яка завідомо супере­чить інтересам держави і суспільства...», є недійсним і відповід­но до намірів сторін все одержане за зобов’язанням стягується в дохід держави. В Цивільному кодексі України конфіскацію слід застосовувати тільки «у разі вчинення сторонами правочину дій, спрямованих на досягнення кримінально-правової мети» на порушення заборон, встановлених Законом України «Про захист суспільної моралі»3.

Як зазначає В. Ф. Сіренко, людство напрацювало у ході сво­го розвитку звід принципів щодо власності, які мають консти­туційний характер. Із цього випливає: право власності у прин­ципі невідчужуване, позбавлення цього права можливе як ви­няток; порядок позбавлення повинен бути встановлений тільки законом; такий закон має визначити випадки суспільної необ­хідності, за яких можна позбавити суб’єкта права власності; ця необхідність повинна бути очевидною; позбавлення права влас­ності можливе тільки з відшкодуванням; відшкодування повин­не бути справедливим (критерії справедливості мають визна­чатися законом; наприклад, ринкова ціна майна, що відчужується, може враховуватись при цьому і упущена вигода від його використання тощо.

Вирішуючи спори, що випливають із права приватної влас­ності громадян, суди повинні виходити з положень ст. 41 Кон­ституції про те, що це право є непорушним і ніхто не може бути протиправно його позбавлений. Примусове відчуження об’єктів права приватної власності може бути застосоване тільки як ви­няток з мотивів суспільної необхідності на підставі й в порядку, які встановлені законом, та за умови попереднього і повного від­шкодування їх вартості (крім умов воєнного чи надзвичайного стану, коли можливе наступне відшкодування).

Необхідно мати на увазі, що відповідно до ч. 6 ст. 41 Кон­ституції конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених за­коном. У зв’язку з цим справи, за вчинення яких законом пе­редбачено конфіскацію житла у особи, повинні розглядатися тільки судами, що передбачають покарання у вигляді конфіска­ції майна полягає у примусовому безоплатному вилученні у влас­ність держави всього або частини майна, яке є власністю засу­дженого.

Законодавство не містить відмінностей та особливостей при зверненні стягнення на житло, яке належить фізичним чи юри­дичним особам. Але якщо юридичну особу можна залишити без основних фондів, то людину не можна позбавляти житла (як­що, звичайно, воно єдине у людини), а якщо це і здійснюва­ти, то тільки у межах, чітко передбачених законами, які не до­зволять цій особі в майбутньому претендувати на поліпшення житлових умов. Мабуть, тому і розробники нового Житлового кодексу стоячи на захисті інтересів громадян України, у ст. 79 проекту обмежили права власника і вирішили, що відчуження власником приватного житла, в якому залишаються проживати члени його сім’ї, можливе лише в разі попереднього укладен­ня договору найму, оренди житла між ними. Строк дії договору оренди приватного житла не може бути меншим ніж 3 роки, а якщо у членів сім’ї власника приватного житла є неповнолітні діти — до досягнення ними повноліття.

Запропонована норма відповідатиме реальним суспільним відносинам, а з іншого боку, у випадку, якщо боржник у своєму будинку чи квартирі постійно не проживає, здає його в оренду, не використовує його як житло, якщо норми, що припадають на членів сім’ї перевищують норми, встановлені законодавством, то такий будинок, квартира, їхні частини можуть бути реалізовані на загальних підставах.

Наша правова система, яка перебуває на стадії свого станов­лення, у новому Законі відмовилася від таких обмежень, не про­дублювала додатки до Цивільного процесуального та Кримі­нально-процесуального кодексів і цим надала правові можли­вості для задоволення кредиторів, позбавити людину житла, що належить їй на праві власності. Разом із тим, перелік майна, що не підлягає конфіскації за судовим вироком, міститься у додат­ку до Кримінального кодексу України 1960 р., відповідно до яко­го не підлягає конфіскації жилий будинок з господарськими бу­дівлями в сільській місцевості, якщо засуджений та його сім’я постійно в ньому проживають.

Жилий будинок не може бути конфіскований в тому випад­ку, коли в ньому постійно проживають члени сім’ї, якщо вони є співвласниками або не є співвласниками, а тільки користува­чами. Відповідно до ст. 29 Цивільного кодексу України фізична особа може мати кілька місць проживання. Вважаємо, що кон­фіскації не повинне підлягати житло, в якому проживають чле­ни сім’ї незалежно від того, чи є вони співвласниками чи корис­тувачами житла.

Для забезпечення ефективної житлової політики, відповід­но до вимог Конституції України, необхідно терміново внести доповнення до ст. 62 Закону України «Про виконавче прова­дження» і відновити обмежувальну норму, за якою «не може бу­ти звернено стягнення на жилий будинок, квартиру, якщо борж­ник і його сім’я постійно в ньому проживають, крім випадків стягнення на окремі частини будинку, квартири, в яких сім’я проживає, якщо жила площа, що припадає на одного члена сім`ї, перевищує норми, встановлені Житловим кодексом» (в роз­мірах, визначених Житловим кодексом України — не більше 13,65 м2 на одну особу, або за іншими нормативно-правовими документами — не більше 21 м2 на одну особу і додатково 10 м2 на сім’ю та будинку, квартири, що є у власності сім’ї, в яких сі­м’я постійно не проживає)». Така норма Закону повинна бути нормою прямої дії, а не додатку, який має іншу правову силу, змістовну навантаженість та обов’язковість до виконання. До речі, в іншому випадку ці питання так і вирішені у ст. З «Кошти на які не може бути звернено стягнення» Закону «Про виконав­че провадження», де прямо визначено виплати, на які не може бути звернено стягнення.

Застава житла допускається під отримання кредитів для бу­дівництва нового. Але не зрозуміло, як діятимуть кредитори у випадку, коли позичальник не виконає своїх боргових зобов’я­зань і не збудує нового житла. Відповідно до законів України на це майно звертається стягнення і ці мешканці мають бути висе­лені з житла. В цих випадках держава має нести ризик за цими угодами і надавати право зберігати положення договору найму або оренди жилого приміщшення, укладені до виникнення іпо­теки.

З досвіду Російської Федерації видно, зазначає І. Пучковська, що проблема виселення колишнього власника будинку (квар­тири) — заставодавця, членів його сім’ї, а також інших осіб, є найбільш наболілою і важковирішуваною.

Припинення юридичної особи або смерть власника. Смерть однієї із сторін цивільних правовідносин є безумовною підста­вою припинення житлових правовідносин. На практиці смерть наймача жилого приміщення у будинках державного або кому­нального житлового фонду тягне за собою зміну статусу члена сім’ї наймача на статус повного наймача. Якщо наймач є єдиним, що проживає у будинку державного чи комунального житлово­го фонду, жиле приміщення вважається звільненим. Якщо воно було приватизоване, то після його смерті включається до скла­ду спадкової маси.

Для переходу будинку (квартири) за набувальною давніс­тю, зареєстрованою за певною особою, місце перебування якої невідомо, необхідні певні умови: 1) будівля дійсно не мала власника; 2) власник попередньо повинен бути визнаний по­мерлим або безвісно відсутнім; 3) будівля повинна перейти до іншої особи, в т. ч. і до держави, як відумерле майно. За відсутності хоча б однієї з умов право власності на будівлю не пере­ходить.

Враховуючи значний обсяг нормативного масиву, що визна­чає порядок виникнення і припинення права власності на жит­ло, виникає потреба у їх додатковому регулюванні. Цивільний кодекс визначає правовий режим набуття, зміни чи припинен­ня права власності на об’єкти нерухомості.

Новий Житловий кодекс мусить регулювати особливості, по­в’язані із набуттям, зміною, припиненням прав на житло.

Громадяни у зв’язку із капітальним ремонтом будинку висе­ляються, але за правовими наслідками це можливо поділити на:

1. виселення наймача із житла державного, комунального жит­лового фонду; 2) виселення із житлового фонду соціального призначення; 3) виселення власника із будинку, що перебуває у спільній власності громадянина і місцевої територіальної гро­мади; 4) виселення власників із будинку, що потребує капіталь­ного ремонту.

З метою підвищення благоустрою квартир провадиться ка­пітальний ремонт, переобладнання і перепланування жилих бу­динків. Воно допускається за згодою наймача, членів сім’ї, які проживають разом із ним, і наймодавця, а також із дозволу ви­конавчого органу місцевої ради. Реконструкція будинку може полягати у поліпшенні умов проживання, шляхом перетворення суміжних неізольованих кімнат на ізольовані, збільшення пло­щі жилих приміщень за рахунок підсобних, прибудові та розбу­дові жилих приміщень тощо.

Уявляється доцільним розглянути питання, що собою являє ремонт, капітальний ремонт, реконструкція — різні за правовим змістом поняття.

Ремонт— це комплекс загальнобудівельних і спеціальних робіт та організаційно-технічних заходів щодо усунення фізич­ного й морального зносу, не пов’язаних зі зміною техніко-економічних показників.

Капітальний ремонт **—** це ремонт із метою відновлення ресурсів із заміною у разі необхідності конструктивних елементів і системи інженерного обладнання, а також поліпшен­ня експлуатаційних показників.

Реконструкціяжилих будівель визначається як комплекс загально-будівельних і спеціальних робіт, а також спеціальних організаційно-технічних заходів, пов’язаних зі зміною основних техніко-економічних показників, що тягне за собою зміну умов проживання та якості обслуговування відселених на час прове­дення ремонту мешканців.

Під час реконструкції, крім робіт, які виконуються протя­гом ремонту, може змінюватися планування приміщень будівлі (кількості та площі квартир), загальна площа будівлі може бути збільшена шляхом зведення надбудов і добудов. А за наявності необхідних обґрунтувань може бути здійснене також часткове розбирання конструкцій будівлі, знесення малоцінних будівель для поліпшення архітектурної виразності жилих будівель.

Розглянемо існуючий порядок включення будинку, що по­требує ремонту, до планів реконструкції, визначених наказом від 15 вересня 1992 р. № 56, зі змінами, внесеними наказом від 5 серпня 1994 р. № 72 Держжитлокомунгоспу до Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян, який спеціально розроблений для детального регулювання порядку внесення будинків до планів реконструкції.

1. Наявність затвердженої в установленому порядку проект­но-кошторисної документації на проведення реконструкції жи­лого будинку.
2. Завершення відселення мешканців будинку.
3. Включення будинку до титульного списку реконструкції та наявність коштів у власника будинку чи договору з інвесто­ром про фінансування та реконструкцію будинку.
4. Наявність укладеного договору між власником жилого бу­динку і підрядним будівельним підприємством на виконання ро­біт із реконструкції.

Недодержання будь-якої з перерахованих вимог є підставою для громадян (мешканців будівель, що потребують ремонту) вимагати від місцевих органів влади здійснення приватизації таких квартир.

Титульний список — поіменний перелік об’єктів, що рекон­струюються (будуються, розширюються, технічно переоснащу­ються), із зазначенням їх потужності, основних фондів, обсягу

капіталовкладень і будівельно-монтажних робіт, а також строків реконструкції. Внесення будівлі до титульного списку означає, що її реконструкція набуває планового характеру, а титульний список розглядається як планова передумова укладення догово­ру. Сторонами такого договору на виконання робіт з реконструк­ції виступають замовник і підрядчик. Підрядчиком можуть бути юридичні та фізичні особи, які одержали у встановленому по­рядку ліцензію на проведення відповідної будівельної діяльнос­ті, або посередницькі, управлінські та інші організації, що безпо­середньо здійснюють добір виконавців, укладають з ними конт­ракти, координують їхню діяльність, забезпечують здачу об’єктів будівництва в експлуатацію.

Замовником виступає відділ капітального будівництва ви­конавчого органу місцевої ради. Якщо виконавець та інвестор є різними особами, то передані функції інвестора можуть вико­нувати посередницькі та інші організації. Повноваження інвес­тора й виконавця в цьому разі розподіляються відповідно до укладеної між інвестором (посередником) і виконавцем угоди. При цьому інвестор може залишити вирішення головних пи­тань за собою, наприклад визначення вартості й термінів здачі об’єкта в експлуатацію.

Відповідно до наказу Держжитлокомунгоспу від 31 груд­ня 1991 р. № 135 проектно-кошторисна документація на рекон­струкцію передається підрядчику не пізніше, як за рік до запла­нованого. Підрядчик вносить свої пропозиції і зауваження у 45-денний строк. Проектно-кошторисна документація уточню­ється з урахуванням зауважень і пропозицій підрядчика й екс­пертизи, затверджується і передається підрядчику. Інтервал ча­су між затвердженням проектно-кошторисної документації і по­чатком ремонту не повинен перевищувати двох років.

Реконструювати жилий будинок за наявності техніко-економічної доцільності рекомендується тільки один раз за період його нормативного строку служби.

У деяких випадках, як вже зазначалося вище, жилі будівлі за свою історію реконструювалися кілька разів без особливої на те необхідності. Тому необхідно визначитися, яка частина бу­динку (будинків) потребує поточного ремонту, що не вимагає навіть відселення мешканців.

Місцеві державні виконавчі органи зобов’язані контролюва­ти проведення реконструкції у будинках. Зауваження і пропо­зиції наймачів і членів їхніх сімей, не враховані проектною орга­нізацією, розглядаються органами, які здійснюють управління відповідним житловим фондом, а також виконавчим органом місцевої ради, який затверджує проект капітального ремонту будинку.

Згідно зі ст. 838 ЦК України підрядник може доручити ви­конання окремих спеціальних робіт третій особі — субпідряд­нику, уклавши з нею самостійний підрядний договір. У цьому разі замовник за основним договором не вступає у правовідно­сини з субпідрядником. Перед замовником відповідає підряд­чик за вчасне й належне виконання всіх робіт, у тому числі й пе­реданих субпідряднику.

Виконавчі органи місцевих рад, особливо центральних ра­йонів міст України, де є історична забудова, повинні чітко до­тримуватися положень нормативних документів із цих питань, оскільки вони покликані зберігати цінний житловий фонд міс­та. На жаль, відсутність належного контролю за додержанням нормативно-правових вимог через недостатність коштів при­зводить до руйнування багатьох старовинних будинків.

На виконання робіт, пов’язаних із будь-яким переплануван­ням і переобладнанням приміщень, потрібний дозвіл виконав­чого органу місцевої ради. Зокрема це необхідно для перевірки дотримання вимог будівельних, санітарних правил тощо. У разі відмови наймодавця у згоді на переобладнання чи переплану­вання спір має вирішуватися у судовому порядку. Наймач, який допустив самовільне переобладнання чи перепланування жило­го чи підсобного приміщення, зобов’язаний за власний рахунок привести приміщення у попередній стан.

Так, у ст. 100 ЖК УРСР передбачено, що в разі переоблад­нання чи перепланування квартир із проектом капітального ре­монту мають бути ознайомлені наймачі та члени їхніх сімей.

Якщо зауваження не враховані, їх повинні розглядати орга­ни, що здійснюють управління відповідним житловим фондом, а також виконавчий комітет місцевої ради, який затверджує про­ект капітального ремонту будинку і може відхилити зауважен­ня та пропозиції, що не заслуговують на увагу або є такими, що технічно не виконуються.

Тільки в разі коли капітальний ремонт не може бути прове­дений без виселення наймача, згідно зі ст. 101 Житлового кодек­су УРСР, наймодавець зобов’язаний надати наймачеві та чле­нам його сім’ї на час проведення капітального ремонту інше жи­ле приміщення, не розриваючи при цьому договору найму на приміщення, що ремонтується. Замість надання жилого примі­щення на час проведення ремонту наймачеві та членам його сі­м’ї за згодою наймодавця може бути надане у постійне користу­вання інше благоустроєне жиле приміщення.

У разі відмови наймача від переселення до іншого жилого приміщення наймодавець може вимагати переселення його в су­довому порядку. Тобто переселення допускається тільки за умо­ви, що ремонт не може бути проведений без виселення. Необ­хідність у виселенні виникає, коли без звільнення жилих при­міщень неможливо виконати ремонтні роботи.

Ця норма має велике практичне значення, оскільки в окре­мих випадках з метою створення більш зручних умов для вико­нання ремонтних робіт наймодавець ставить питання про звіль­нення будинку від мешканців і тоді, коли ремонт можливо про­вести і без цього. Одночасно законодавство не передбачає і права наймача вимагати надання йому іншого жилого приміщення на період капітального ремонту, якщо останній може бути викона­ний без виселення.

Відповідно до п. 15 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосу­вання судами Житлового кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2 вимоги про виселення наймача з наданого йому на час ка­пітального ремонту будинку жилого приміщення можуть бути задоволені, якщо суд встановить, що ремонт раніше зайнятого ним приміщення закінчився і воно перебуває у придатному для проживання стані.

Жиле приміщення, що надається на час проведення капі­тального ремонту, має розміщуватися в межах даного населеного пункту і повинне відповідати встановленим санітарним і техніч­ним вимогам, бути придатним для проживання. Для забезпечен­ня житлом мешканців квартир на час проведення ремонту ство­рюється так званий маневрений фонд. Законодавство не перед- ачає умов благоустрою жилих приміщень маневреного фонду.

Тому не виключається можливість надання приміщення, в яко­му відсутні окремі види комунальних послуг.

Питання розміру жилого приміщення, що надається на пе­ріод ремонту, законодавством не врегульоване. Воно вирішу­ється у кожному окремому випадку з наймачем і членами його сім’ї. Для усунення прогалин, що існують у житловому законо­давстві, слід врегулювати питання користування житлом у бу­динках маневреного житлового фонду.

Оскільки приміщення для тимчасового проживання у біль­шості випадків мають менші розміри, ніж ті, які громадяни зай­мали раніше, тому і проживання у них має тимчасовий характер. У період проживання в будинках маневреного фонду громадя­ни повинні вносити плату тільки за користування житлом та за отримані в ньому житлово-комунальні послуги.

Після закінчення капітального ремонту і прийняття будин­ку державною комісією особа виселяється із жилого приміщен­ня маневреного фонду і вселяється до жилого приміщення, яке вона раніше займала. Саме цим буде підкреслюватися гарантія права громадян на житло у тому приміщенні, яке вони займали раніше. Якщо наймодавець вселить до приміщення інших осіб, наймач може вимагати їх виселення в судовому порядку, а влас­ник у судовому порядку може захищати своє право власності на житло. З іншого боку, це правило встановлює обов’язок осіб, що зайняли жиле приміщення маневреного житлового фонду, звіль­нити його після закінчення ремонту будинку, де вони прожива­ли раніше.

Виселення наймача на час проведення капітального ремон­ту будинку не тягне за собою розірвання правовідносин щодо жилого приміщення, яке ремонтується, припинення права вла­сності. Капітальний ремонт будинку має бути єдиною право­вою підставою для тимчасового переселення наймача і членів його сім’ї до іншого жилого приміщення. Наявність у особи по­треби в поліпшенні житлових умов, у тому числі й такої, що ви­никла у період проведення ремонту будинку, не дає йому права вимагати надання іншого жилого приміщення, крім того, що він раніше займав.

Особи, що проживають у будинку маневреного житлового фонду, не зобов’язані виконувати поточний ремонт жилого приміщення, наданого їм на період ремонту, але зобов’язані забезпечувати схоронність його, виконувати правила його утри­мання.

Замість надання жилого приміщення на час проведення ка­пітального ремонту жилого будинку наймачеві та членам його сім’ї, за їх згодою та згодою наймодавця, може бути надане в по­стійне користування інше благоустроєне жиле приміщення.

У разі перепланування квартир, коли жиле приміщення, яке займають наймач і члени його сім’ї, в результаті капітального ремонту не може бути збережене або істотно збільшиться і у най­мача утворяться надлишки жилої площі, наймачеві та членам його сім’ї має бути надане інше благоустроєне жиле приміщен­ня. Якщо приміщення істотно зменшиться, на вимогу наймача може бути надане інше благоустроєне приміщення відповідних розмірів. У деяких випадках воно взагалі може не зберегтися і його площа приєднується до інших жилих приміщень чи перево­диться у нежилу. Наймачу має бути надане інше благоустроєне жиле приміщення.

Громадяни можуть бути виселені із жилих приміщень з на­данням інших благоустроєних жилих приміщень за договорами соціального найму у випадку:

1. будинок, в якому знаходиться жиле приміщення, підля­гає знесенню;
2. жиле приміщення підлягає переведенню у нежитловий фонд;
3. жиле приміщення визнане непридатним для проживання;
4. в результаті проведення капітального ремонту або рекон­струкції жилого будинку жиле приміщення не може бути збере­жене.

У ст. 102 ЖК УРСР передбачено, що у тих випадках, коли жиле приміщення, яке займають наймач і члени його сім’ї, в ре­зультаті капітального ремонту не може бути збережене, найма­чеві має бути надане інше жиле приміщення до початку капі­тального ремонту.

Якщо питання щодо виселення наймача з будинку держав­ного чи комунального житлового фонду законодавчо врегульо­вано, то питання виселення власника квартири з будинку, що знаходиться у спільній власності не вирішене зовсім. Тому при виселенні власників із будинку, що знаходиться у власності ор­гану місцевого самоврядування, питання слід вирішувати аналогічно тому, як це зазначено для наймача, але з умовою обо­в’язкового повернення на попереднє місце проживання. Саме та­ким чином це питання знайшло своє вирішення в Білорусі. Так, відповідно до ст. 106 ЖК Республіки Білорусь визначено: якщо при капітальному ремонті або реконструкції жилого будинку жиле приміщення, що знаходиться у власності громадянина, не може бути збережене або його площа зменшиться, то громадя­нину із членами сім’ї у власність надається жиле приміщення рівноцінне за благоустроєм, за загальною площею або виплачу­ється грошова компенсація1.

На вирішення цього питання направлений і Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) за­старілого житлового фонду» від 22 грудня 2006 р. № 525-У. Відповідно до цього Закону органи місцевого самоврядування забезпечують проведення інвентаризації застарілого житлово­го фонду, що підлягає комплексній реконструкції, і приймають рішення щодо проведення комплексної реконструкції кварта­лів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду на конкурсній основі.

Відповідно до ст. 12 Закону реалізація інвестиційних проек­тів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) заста­рілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації.

Власникам нежилих приміщень надаються за їх згодою ін­ше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація. Власникам садибних жилих будинків, які вилучаються разом із земельною ділянкою для суспільної потреби, надаються за їх згодою рівноцінна земельна ділянка з побудованим на ній жит­лом або грошова компенсація.

Розмір грошової компенсації за жиле (нежиле) приміщення визначається на основі експертної оцінки жилого (нежилого) приміщення, проведеної відповідно до закону.

Відселення власників (наймачів) жилих (нежилих) примі­щень будинків, що реконструюються, здійснюється за умови зго­ди цих власників (наймачів) відповідно до договорів, які інвестор-забудовник укладає з кожним власником (наймачем) цих приміщень.

У разі знесення жилих будинків у межах території комплекс­ної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житло­вого фонду відселення власників (наймачів) жилих приміщень до маневреного житлового фонду не допускається.

Відселення наймачів жилих (нежилих) приміщень здійсню­ється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилих) приміщень у ме­жах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населе­ного пункту.

Власник (наймач) жилого приміщення, який не перебуває на квартирному обліку, має право отримати на умовах компенсації в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікро­районів) застарілого житлового фонду інше житло, в якому кіль­кість кімнат та жила площа не менше кількості кімнат та жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню, незалежно від числа зареєстрованих у ньому осіб. Жила площа, що пропону­ється, може бути безоплатно збільшена до 50 відсотків жилої пло­щі квартири будинку, що підлягає знесенню. У разі якщо інвестор-забудовник може запропонувати власнику (наймачу) жи­лого приміщення в межах території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду інше жит­ло, але власник (наймач) жилого приміщення бажає отримати житло більшої площі, йому може бути запропоноване житло більшої площі з оплатою ним різниці за ринковою вартістю.

Власнику (наймачу) жилого приміщення, який перебуває на день набрання чинності цим Законом на квартирному обліку, надається нове житло з урахуванням норми жилої площі, вста­новленої законом.

У разі надання такого житла власник (наймач) жилого при­міщення та громадяни, зареєстровані за цим місцем проживан­ня, знімаються з обліку осіб, які потребують поліпшення жит­лових умов.

Власнику (наймачу) жилого приміщення надаються за ра­хунок інвестора-забудовника транспортний засіб та вантажники Для перевезення майна або компенсуються документально під­тверджені витрати, пов’язані з переселенням.

Контроль за дотриманням стандартів, нормативів, норм, по­рядків і правил під час реконструкції, заміни житлового фонду здійснюється в установленому законодавством порядку органа­ми виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Усі спори, які виникають у зв’язку з виконанням інвестицій­ного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайо­нів) застарілого житлового фонду щодо речових прав на житло­вий (нежитловий) фонд, вирішуються у судовому порядку.

 Правові наслідки виселення громадян полягають у виселен­ні з наданням іншого жилого приміщення і виселення без надан­ня іншого жилого приміщення.

До виселення з наданням іншого жилого приміщення відно­сяться випадки:

1. жиле приміщення непридатне для проживання;
2. будинок підлягає знесенню;
3. виселення із житлового фонду спеціального призначення (службових жилих приміщень, гуртожитків);
4. виселення власника і членів його сім’ї із житла у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки.

Виселення без надання іншого жилого приміщення прова­диться у випадках:

1. безгосподарського утримання майна;
2. систематичного використання жилого приміщення не за призначенням;
3. якщо це не житловий фонд спеціального призначення (у випадку припинення трудового договору, строку служби або навчання тощо);
4. щодо піднаймачів;
5. щодо тимчасових мешканців;
6. щодо батьків, позбавлених батьківських прав;
7. самовільного самоуправного вселення до житла.

Житловий кодекс УРСР встановлює загальні й спеціальні

підстави припинення права на житло, а також вимоги до жилих приміщень при виселенні громадян.

Статтями 110—115 Житлового кодексу регулюється висе­лення громадян із жилих приміщень із наданням іншого благо­устроєного приміщення. У ст. 110 зазначено, що громадяни ви­селяються з жилих будинків державного житлового фонду з на­данням благоустроєного жилого приміщення, якщо будинок, в якому знаходиться дане жиле приміщення, підлягає знесенню, будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом, будинок (жиле приміщення) підлягає переобладнанню в нежилий, оскільки про­живання в таких будинках загрожує життю громадян.

Жиле приміщення, яке надається, повинне бути благоустро­єним і відповідати встановленим санітарним і технічним вимо­гам, передбаченим ст. 50 ЖК УРСР. Громадянам, які займали окрему квартиру, має бути надано окрему квартиру. Якщо най­мач займав більш як одну кімнату, йому надається жиле примі­щення, що складається з такого самого числа кімнат. За розмі­ром жиле приміщення має бути не меншим за те, яке займав най­мач, але в межах норми жилої площі. Якщо наймач або член сім’ї, який проживає разом з ним, має право на додаткову жилу пло­щу і фактично користується нею, жиле приміщення надається з урахуванням норми додаткової жилої площі. У разі виселення з жилого приміщення, меншого за розміром, ніж це передбачено для надання жилого приміщення у даному населеному пункті, тому, хто виселяється, надається жиле приміщення відповідно до встановленого розміру.

Відповідне санітарним і технічним вимогам інше жиле при­міщення може бути меншим, ніж звільнюване, і менш благо­устроєним, але разом з тим воно має відповідати вимогам, що виключають визнання особи, яка поселилася в ньому такою, що потребує поліпшення житлових умов (у тому числі у зв’язку з проживанням в одній кімнаті осіб різної статі, старших за дев’ять років, крім подружжя).

Благоустроєність стосовно окремого населеного пункту озна­чає, що жиле приміщення повинне відповідати не тільки санітар­но-технічним умовам, а також рівню благоустрою, встановленим У конкретному населеному пункті. Наприклад для м. Москва, згідно з додатком 2 до Закону м. Москва «Про поліпшення жит­лових умов мешканців м. Москва» від 15 січня 2003 р. № 22 бла­гоустроєними є будинки (квартири), в яких наявне електропо­стачання, водопровід, каналізація, опалення, ванна або душ, газова або електрична плита, гаряче водопостачання або газова колонка1.

У ст. 109 ЖК УРСР зазначено, що виселення з жилої площі в будинку державного чи громадського житлового фонду допу­скається тільки з підстав, установлених законом. Найчастіше це трапляється у випадку розірвання договору найму і є його на­слідком. Особа може бути виселена у разі визнання договору найму, інших договорів недійсними, якщо вселення було прове­дене всупереч закону, без видачі ордера, без актів місцевої ради про надання житла тощо.

Виселення громадян при зверненні стягнення на жилі при­міщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання відповідно до ст. 1322 Житлового кодексу. Відсут­ність жилих приміщень із фондів житла для тимчасового про­живання або відмова у їх наданні з підстав, встановлених ст. 1322 Житлового кодексу, не тягне припинення виселення громадя­нина з жилого приміщення, яке є предметом іпотеки.

Зміни, внесені прикінцевими положеннями Закону Украї­ни «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. до ст. 109 ЖК УРСР обумовлюють можливість виселення в адміністративному по­рядку, з санкції прокурора, осіб, які самоправно зайняли жиле приміщення або проживають у будинках, що загрожують об­валом і намір реанімувати застарілі положення житлового за­конодавства. Судовий порядок виселення повинен застосову­ватися до всіх осіб у випадках, прямо передбачених в законі. Оскільки Конституція, Житловий, Цивільний кодекси Украї­ни не передбачають адміністративного порядку виселення осіб за санкцією прокурора, то положення ст. 109 ЖК УРСР повин­не бути приведене у відповідність до Конституції України. У ви­падку правопорушень особа, що вважає свої права та законні інтереси порушеними, може звернутися до суду з оскарженням неправомірних дій посадових осіб, у тому числі й відшкодуван­ня шкоди.

У ст. 109 ЖК зазначено, що виселення з жилої площі в бу­динку державного чи громадського житлового фонду допуска­ється тільки з підстав, установлених законом. Найчастіше це трапляється у випадку розірвання договору найму житла і є його наслідком. Особа може бути виселена у разі визнання договору найму недійсним, якщо вселення було проведене всупереч зако­ну, без видачі ордера.

Виселення провадиться в судовому порядку, що є суттєвою гарантією дотримання житлових умов громадян. Допускається виселення в адміністративному порядку лише для осіб, які са­моправно зайняли жиле приміщення, тобто не мають жодних підстав для їх зайняття, або осіб, які проживають у будинках, що загрожують обвалом. Для заселення необхідні правові під­стави, інакше заселення вважається самоправним. Але оскільки ст. 47 Конституції України встановлено, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду, зазначені положення ст. 109 щодо адміністратив­ного виселення втратили силу як такі, що прийняті до набуття чинності Конституцією України. Тому Генеральна прокуратура вказала у листі «Про розгляд звернень відносно виселення гро­мадян» від 23 жовтня 1996 р., що в Конституції чітко визначено: виселити громадян можна тільки в судовому порядку.

У розділі XV «Перехідні положення» Конституції України передбачено, що закони та інші нормативні акти, прийняті до на­буття чинності цією Конституцією, є чинними у частині, що не суперечать Конституції України. Це, зокрема, стосується і по­ложень ст. 109 Житлового кодексу України щодо виселення в адміністративному порядку з санкції прокурора осіб, які само­правно зайняли жиле приміщення або проживають у будинках, що загрожують обвалом.

Слід погодитись із думкою Ю. В. Білоусова, який вважає, що з цього питання має дати роз’яснення Конституційний Суд України1.

При вирішенні вимог про виселення осіб, які вселилися до наймача не в установленому порядку, слід керуватися стаття­ми 64,65,109 ЖК УРСР, ст. 48 Закону України «Про власність», главою 29 Цивільного кодексу України.

Власник житла і члени його сім’ї у випадку звернення стяг­нення на заставлений жилий будинок (квартиру) виселяються при неповерненні займу без надання іншого жилого приміщен­ня. При цьому, відповідно до внесених змін від 5 червня 2003 р. до ст. 132 Житлового кодексу, таким особам має надаватися житло для тимчасового проживання, за умови якщо їх сукуп­ний дохід недостатній для придбання або найму іншого жилого приміщення.

Виселення громадян при зверненні стягнення на жилі при­міщення. На підставі договору застави, за умови невиконання боржником основного зобов’язання, заставодержатель для за­доволення своїх вимог може звернути стягнення на це житло в порядку, встановленому Законом України «Про заставу» та до­говором. До вимог, що можуть бути підставою для укладення договору застави житла, можуть бути будь-які вимоги, що ви­пливають із цивільно-правових договорів. Нотаріальне посвід­чення договору застави житла є обов’язковим, для чого необхід­но нотаріусу надати довідку-характеристику БТІ.

Згідно зі ст. 109 ЖК УРСР громадянам, яких виселяють із жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жиле при­міщення, за винятком виселення громадян при зверненні стяг­нення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забез­печене іпотекою відповідного жилого приміщення. Жиле при­міщення, що надається виселюваному, має бути зазначене в рі­шенні суду.

Звернення стягнення на передане в іпотеку жиле приміщен­ня є підставою для виселення всіх громадян, що мешкають у ньому, за винятками, встановленими законом. Після прийняття кредитором рішення про звернення стягнення на передане в іпо­теку жиле приміщення всі громадяни, що мешкають у ньому, зобов’язані на письмову вимогу кредитора або нового власника цього жилого приміщення добровільно звільнити його протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Тільки у випадку, якщо громадяни не звільняють жиле приміщення у погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійсню­ється на підставі рішення суду.

Виселення громадян при зверненні стягнення на жилі при­міщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики)

банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень із фондів житла для тимчасового проживання відповідно до ст. 1322 Житлового кодексу УРСР. При цьому дивно виглядає норма ст. 1322 ЖК УРСР, яка визна­чає, що відсутність жилих приміщень із фондів житла для тим­часового проживання або відмова у їх наданні з підстав, встано­влених ст. 1322 ЖК УРСР, не тягне припинення виселення гро­мадянина з жилого приміщення, яке є предметом іпотеки.

Відповідно до ст. 40 Закону Ізраїля «Про нерухоме майно» суд не дає вказівок щодо виконання рішення про продаж квар­тири, і продаж квартири припиняється, поки суду не будуть на­дані докази того, що неповнолітні діти і дружина, з якою діти будуть проживати, мають інше місце для проживання, що від­повідає потребам зазначених осіб, що вимагає й місця для їх тимчасового проживання. А відповідно до ст. 285 і Цивільного кодексу Франції2, якщо квартира для сім’ї належить особисто одному із подружжя, суддя може здати її в оренду іншому по­дружжю, до досягнення повноліття молодшим із дітей, яких ви­ховує подружжя.

Необхідно зазначити, що таке саме положення щодо висе­лення в адміністративному порядку пропонується відновити щодо осіб, які самоправно зайняли жиле приміщення або про­живають у будинках, що загрожують обвалом, проте такі зміни до Кодексу України про адміністративні правопорушення вне­сені не були.

При вирішенні вимог про виселення осіб, які вселилися до наймача не в установленому порядку, суд має керуватися стат­тями 64, 65, 109 ЖК УРСР і Цивільного кодексу України (за­лежно від того, хто пред’явив позов).

Вимоги щодо виселення громадянина залежать від того, чи жилий будинок закінчений будівництвом і зданий в експлуата­цію чи ні. Виселення осіб із недобудованих та не зданих в екс­плуатацію жилих будинків, вимоги до їх виселення вирішують­ся за нормами не житлового, а цивільного законодавства.

У тому разі коли з особою, яка вселилась у жиле приміщен­ня не в установленому порядку, без належних правових підстав, було укладено договір найму цього приміщення, про що свід­чать подані нею докази, виселення її може мати місце за умови розірвання зазначеного договору або визнання його недійсним із підстав, установлених законом.

У тих випадках коли вимоги про виселення пов’язуються із заселенням приміщення на порушення встановленого порядку, або за розпорядженням чи з дозволу службової особи, або попе­реднім наймачем, виселення провадиться судом відповідно до правил ст. 117 ЖК УРСР із наданням іншого приміщення лише в тому разі, коли особи, які вселилися з порушенням встановле­ного законодавством порядку, до вселення займали жилі примі­щення в будинках державного і громадського житлового фонду і при вселенні звільнили їх.

Виселення, що передбачене статтями 114,114і, 116 ЖК УРСР із наданням іншого жилого приміщення, може стосуватися: пра­цівників (разом з проживаючими з ними особами), що припи­нили трудові відносини з організаціями, які надали жиле при­міщення, у зв’язку із звільненням за власним бажанням без по­важних причин, або за порушення трудової дисципліни, або за вчинення злочину, громадян, позбавлених батьківських прав, якщо вони проживають спільно з дітьми щодо яких позбавлені батьківських прав; виселення батьків-вихователів із дитячих бу­динків сімейного типу.

До наданих громадянам у зв’язку з виселенням іншого жи­лого приміщення висувається одна вимога: воно має знаходити­ся у межах даного населеного пункту і відповідати встановле­ним санітарним і технічним вимогам.

При цьому п. 18 постанови Пленуму Верховного Суду Украї­ни «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування су­дами Житлового кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2 за­значає, що при вирішенні питання про виселення громадян з жи­лих приміщень за ч. 1 ст. 114 ЖК необхідно враховувати перелік поважних причин розірвання трудового договору з ініціативи робітника або службовця. З урахуванням конкретних обставин справи суд може визнати поважними й інші причини звільнен­ня працівників за власним бажанням.

Військовослужбовці Збройних Сил надстрокової служби і прирівняні до них особи, звільнені з дійсної військової служби, а також особи, які проживають разом із ними, можуть бути ви­селені з жилих приміщень, які вони займають у військових міс­течках, із наданням іншого жилого приміщення. У такому само­му порядку підлягають виселенню з військових містечок інші особи, які втратили зв’язок зі Збройними Силами України.

Обов’язок надавати особам, які підлягають виселенню із жилих приміщень військових містечок до іншого благоустро­єного приміщення, не залежить від причини їх звільнення з дійс­ної військової служби у відставку або запас чи втрати зв’язку зі Збройними Силами України. Надають жилі приміщення квар­тирно-експлуатаційні організації відповідних міністерств чи ко­мітетів у належних їм будинках, розташованих поза військови­ми містечками. У разі відсутності в них такої жилої площі або неможливості її надати жилі приміщення для цих цілей виділя­ють виконавчі комітети чи державні адміністрації відповідних рад.

У постанові Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житло­вого кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2 (п. 22і ) зазна­чено, що позови про виселення з наданням іншого жилого при­міщення (статті 114, 114і, 117, 125, ч. З ст. 132 ЖК) не можуть бути задоволені, якщо надане приміщення не відповідає санітар­ним і технічним вимогам. Вирішуючи це питання згідно з по­становою Ради Міністрів УРСР «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» від 26 квітня 1984 р. № 189 суд має враховувати визначений перелік випад­ків, коли жилі будинки (жилі приміщення) визнаються такими, що не відповідають санітарним і технічним вимогам, а також ін­ші конкретні обставини (стан здоров’я, склад сім’ї тощо).

Згода громадянина прийняти квартиру в недобудованому будинку і згода на закінчення будівництва квартири власними силами не є підставою для виселення його з сім’єю з жилого при­міщення, яке він має звільнити у зв’язку з поліпшенням житло­вих умов, до закінчення будівництва і прийняття будинку в екс­плуатацію та включення до складу житлового фонду.

Якщо припиняються трудові відносини, у зв’язку з якими особа повинна проживати в службовому приміщенні, вона мо­же бути виселена без надання іншого жилого приміщення. В той самий час в інтересах захисту житлових прав деяких категорій осіб, які потребують особливого захисту, ст. 125 ЖК УРСР встановлює коло осіб, виселення яких допускається лише з на­данням іншого жилого приміщення.

Якщо після закінчення строку дії договору оренди службо­вого житла або припинення трудових відносин із підприємством, установою, організацією наймач, орендар або члени його сім’ї відмовляються звільнити це приміщення, вони підлягають ви­селенню в судовому порядку без надання іншого житла.

Надане громадянам у зв’язку з виселенням зі службового жилого приміщення інше жиле приміщення має розміщуватися в межах даного населеного пункту і відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам.

У разі визнання ордера на службове жиле приміщення не­дійсним внаслідок неправомірних дій осіб, які одержали ордер, вони підлягають виселенню без надання іншого жилого примі­щення. Якщо громадяни, зазначені в ордері, раніше користува­лися жилим приміщенням у будинку державного чи громадсь­кого житлового фонду, їм має бути надане жиле приміщення, яке вони раніше займали, або інше жиле приміщення.

У разі визнання ордера на службове жиле приміщення не­дійсним з інших підстав, особи, зазначені в ордері, підлягають виселенню з наданням іншого жилого приміщення або примі­щення, яке вони раніше займали.

Жила площа в гуртожитках надається за спільним рішен­ням адміністрації підприємства, установи, організації та відпо­відного профспілкового комітету.

Громадяни можуть бути виселені з гуртожитку без надання іншого жилого приміщення також на підставах, передбачених ст. 116 Житлового кодексу УРСР.

При цьому слід мати на увазі, що п. 22 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» за­значає, що при вирішенні спорів про виселення з гуртожитків судам обов’язково слід з’ясовувати, чи є гуртожитком приміщен­ня, яке займає відповідач.

Для цього, зокрема, необхідно затребувати дані про те, чи перебуває будинок, в якому розміщено таке приміщення, у ві­данні позивача; чи побудований він як гуртожиток або спеціаль­но для цього переобладнаний; чи є дозвіл санепідемстанції на його заселення як гуртожитку; чи зареєстрований він як гурто­житок у виконавчому органі районної, міської, районної в місті ради; чи видавався ордер на зайняття жилої площі в гуртожит­ку; чи укомплектований будинок (жиле приміщення) меблями, спеціальним устаткуванням, інвентарем, культурно-побутовими предметами, необхідними для проживання, занять і відпочинку громадян, чи є штати для обслуговування гуртожитку, як опла­чується проживання тощо. Також слід враховувати те, що гур­тожитками вважаються спеціально побудовані підприємствами, установами, організаціями жилі будинки для малосімейних, що­до яких адміністрацією, органом громадської організації і проф­спілковим комітетом до початку будівництва прийнято рішен­ня про їх використання як сімейних гуртожитків і вони зареєстро­вані у виконкомі як гуртожитки.

Якщо гуртожиток надано у зв’язку з роботою, слід з’ясову­вати вид трудового договору, укладеного між позивачем і відпо­відачем, і за яких підстав він був припинений, маючи на увазі, що згідно зі ст. 132 ЖК УРСР без надання іншого жилого при­міщення можуть бути виселені сезонні, тимчасові працівники, які припинили роботу, особи, які працюють за строковим тру­довим договором, а також інші працівники, які звільнилися за власним бажанням без поважних причин, або звільнені за пору­шення трудової дисципліни чи вчинення злочину. При припи­ненні трудового договору з інших підстав вони, як і особи, пере­раховані в ст. 125 ЖК УРСР, можуть бути виселені тільки з на­данням іншого жилого приміщення.

Виселення піднаймачів і тимчасових мешканців у разі при­пинення договору найму жилого приміщення здійснюється від­повідно до правил ст. 98 ЖК УРСР. Наймача, що залишився проживати в попередньому приміщенні (одночасно користую­чись за договором найму наданим новим жилим приміщенням), слід вважати тимчасовим мешканцем, який не набуває права ко­ристування цим приміщенням незалежно від строку проживан­ня в ньому і підлягає виселенню без надання іншого жилого при­міщення.

Виселення піднаймачів і тимчасових мешканців у разі при­пинення договору найму жилого приміщення передбачено ст. 99 ЖКУРСР.

У разі припинення дії договору найму жилого приміщення водночас припиняється і дія договору піднайму. Піднаймач і члени його сім’ї, а також тимчасові мешканці зобов’язані негай­но звільнити займане жиле приміщення. Таке виселення прова­диться без надання іншого жилого приміщення.

Піднаймачі та тимчасові мешканці самостійного права на займане жиле приміщення не набувають незалежно від трива­лості проживання.

На практиці можливі випадки, коли у наймача та іншої осо­би, що вселилася до жилого приміщення як тимчасовий мешка­нець, стосунки переростають у сімейні й така особа стає членом сім’ї. За цією особою, з урахуванням конкретних фактів, може бути визнано самостійне право на житло. І навпаки, інколи до жилого приміщення наймача вселяються родичі чи інші особи для догляду, який вони здійснюють протягом досить довгого часу, виконують добросовісно ці обов’язки, а після смерті най­мача претендують на вивільнену жилу площу, вважаючи себе членом сім’ї чи утриманцем. Але спільне сімейне господарство, наявність спільного бюджету ще не свідчать, що такі особи на­були право на жилу площу, оскільки інші необхідні умови при цьому відсутні.

Право користування жилим приміщенням, до якого всели­лися піднаймачі чи тимчасові мешканці, є похідним від прав на нього наймача та членів його сім’ї, які проживають разом із ним. Незалежно від терміну проживання в жилому приміщенні ці особи самостійного права на жиле приміщення не набувають. Як правило, спори виникають у випадках, якщо особи, які всели­лися у жиле приміщення як піднаймачі або тимчасові мешкан­ці, оспорюють тимчасовий характер проживання та посилаються на вселення за згодою наймача і осіб, які мешкають разом із ним як члени його сім’ї і вважають, що набули самостійне право на жилу площу. У таких випадках важливе значення мають умови, за яких мало місце вселення до жилого приміщення та обстави­ни, що супроводжували укладення договору піднайму чи про­писку тимчасових мешканців, у зв’язку з чим не дотримано вста­новленого порядку для вселення їх як членів сім’ї наймача.

Право користування жилим приміщенням у піднаймачів і тимчасових мешканців припиняється водночас з припиненням договору найму жилого приміщення, незалежно від підстав при­пинення. За таких умов договір піднайму автоматично втрачає свою силу. А піднаймачі та члени їхніх сімей або тимчасові меш­канці зобов’язані терміново звільнити приміщення.

Інколи після припинення договору найму та виїзду наймача з членами його сім’ї з жилого приміщення у ньому залишають­ся проживати піднаймачі та тимчасові мешканці, які внаслідок безконтрольності житлових органів, а у деяких випадках і з їх відома, продовжують проживати навіть довгий час у звільнено­му наймачем приміщенні, вносять плату за квартиру та кому­нальні послуги. Але незалежно від тривалості проживання во­ни не набувають права на жилу площу.

Слід зазначити, що до припинення договору найму вимага­ти виселення піднаймачів і тимчасових мешканців має право лише наймач або члени його сім’ї, які проживають разом з ним. Наймодавець користується таким правом, якщо договір найму розірваний чи особа визнана у встановленому порядку такою, що втратила право на жилу площу. Попередження піднаймача про виселення у зв’язку з припиненням договору найму не ви­магається. У випадку відмови звільнити приміщення піднайма­чем і тимчасовими мешканцями за умови припинення договору найму виселення проводиться в судовому порядку.

Особи, які вселилися до жилого приміщення, в якому прожи­ває малолітня або неповнолітня особа, як опікуни чи піклуваль­ники, самостійного права користування цим жилим приміщен­ням не набувають. Після закінчення опіки чи піклування вони підлягають виселенню без надання іншого жилого приміщення. Це положення спрямоване на захист прав малолітніх і неповно­літніх осіб. Що ж стосується житлових прав малолітніх і непов­нолітніх осіб, які знаходяться під опікою чи піклуванням залежно від того, на чиїй жилій площі вони проживають, висловлюються різні думки. Так А. І. Пергамент висловлюється за визнання пра­ва підопічних дітей на жилу площу опікуна, оскільки підопічний, по-суті, стає членом сім’ї, яка взяла його на виховання. В той са­мий час виховання опікунами своїх підопічних не повинно при­зводити до визнання прав підопічних на жилу площу опікунів, піклувальників.

Перехід права власності на жилий будинок до іншої особи не тягне за собою виселення, оскільки ст. 814 Цивільного кодек­су України гарантує наймачу продовження дії договору найму жилого приміщення і користування займаним жилим примі­щенням.

Дострокове припинення договору найму житла можливе у разі знесення будинку в зв’язку з вилученням земельної ділян­ки для державних або громадських потреб, переобладнання бу­динку на нежилий.

У випадку знесення будинку, що належить подружжю та його неповнолітнім дітям, сім’ї надається квартира та виплачується грошова компенсація за будинок. Порядок визначення та від­шкодування збитків власникам землі та землекористувачам за­тверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 кві­тня 1993 р. № 284. Вимоги щодо надання окремих квартир не можуть підлягати задоволенню, коли йдеться не про спільну часткову, а про спільну сумісну власність. Якщо сім’я розпа­лась, колишнє подружжя може претендувати на надання кож­ному з подружжя окремих квартир. Але в цих випадках продов­ження дії договору найму жилого приміщення не відбувається.

Власник житла має право ініціювати в судовому порядку відшкодування завданих власником, членами його сім’ї або ін­шими особами, які проживають разом із ним, збитків, якщо во­ни систематично псують чи руйнують приміщення, створюють неможливі умови для спільного проживання з ними інших меш­канців чи іншим чином порушують вимоги Правил користуван­ня приміщеннями житлових будинків і прибудинковими тери­торіями, а не їх виселення.

Особливості припинення договору найму жилих примі­щень у приватному житловому фонді. Відповідно до ст. 826 Цивільного кодексу України у разі розірвання договору найму житла наймач та інші особи, які проживали у помешканні, під­лягають виселенню з житла на підставі рішення суду, без на­дання їм іншого житла.

Необхідно відрізняти припинення і розірвання договору най­му житла.

Наймач житла має право, за згодою інших осіб, які постійно проживають разом із ним, у будь-який час відмовитися від до­говору найму, письмово попередивши про це наймодавця за три місяці.

Якщо наймач звільнив помешкання без попередження, най­модавець має право вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо наймодавець доведе, що він не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою.

Наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому. Дострокове розірвання договору найму у випадку ви­никнення спору може бути проведене тільки в судовому поряд­ку. За наявності потреби в житлі власник будинку повинен по­передити наймача про передбачуване розірвання договору за три місяці.

Дострокове припинення договору та виселення наймача за­стосовується до останнього за порушення відповідних договір­них зобов’язань. Основною підставою для припинення договору та виселення наймача є руйнування, перебудова жилого примі­щення, використання його не за призначенням тощо. Переоблад­нання і перепланування жилих і підсобних приміщень, балко­нів і лоджій власниками квартир, наймачами і орендарями може провадитися лише з метою поліпшення благоустрою квартири за відповідними проектами і без ущемлення інтересів інших гро­мадян, які проживають у цьому будинку. Наймачі та орендарі квартир можуть виконувати вказані роботи тільки з дозволу власника будинку (квартири).

З припиненням договору найму жилого приміщення при­пиняються права і обов’язки сторін, у тому числі й право корис­тування жилим приміщенням. Наймач зобов’язаний звільнити займане ним приміщення. У випадку відмови він підлягає висе­ленню в судовому порядку без надання іншого жилого примі­щення. Припинення договору найму тягне за собою виселення не тільки наймача, а і осіб, що з ним проживають.

Договір найму жилого приміщення, укладений з власником будинку на певний строк, може бути достроково розірваний за вимогою наймодавця лише у певних випадках (ст. 825 ЦК України):

1. невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі — понад два рази (ст. 168 ЖК УРСР встановлює не менше 3-х місяців поспіль);
2. руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає. За рішенням суду наймачеві може бути наданий строк не більше одного року для відновлен­ня житла.

Якщо протягом строку, визначеного судом, наймач не усуне допущених порушень, суд за повторним позовом наймодавця постановляє рішення про розірвання договору найму житла. На прохання наймача суд може відстрочити виконання рішення не більше ніж на один рік.

Якщо наймач житла або інші особи, за дії яких він відпові­дає, використовують житло не за призначенням або система­тично порушують права та інтереси сусідів, наймодавець може попередити наймача про необхідність усунення цих порушень (ст. 165 ЖК, ст. 825 ЦК України). Якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують ви­користовувати житло не за призначенням або порушувати пра­ва та інтереси сусідів, наймодавець має право вимагати розір­вання договору найму житла.

Договір найму жилого приміщення, укладений на невизначений строк, може бути розірваний на вимогу наймодавця, крім зазначених вище підстав, також у випадку, якщо жиле примі­щення, займане наймачем, необхідне для проживання йому і чле­нам його сім’ї і наймач був попереджений про наступне розір­вання договору не менше ніж за три місяці (ст. 168 ЖК УРСР) або за два місяці, як визначено у п. 3. ст. 825 ЦК України.

У той самий час досвід деяких іноземних країн свідчить, що розірвання договору найму може бути без дотримання строків для попередження. Так, відповідно до статей 683, 685 Цивіль­ного кодексу Польщі наймач зобов’язаний дотримуватися домо­вого розпорядку. Якщо наймач житла порушує діючий домовий розпорядок або своєю поведінкою робить користування іншими приміщеннями в будинку неможливим, наймодавець має право розірвати договір найму без дотримання строків попередження.

Для розірвання договору найму жилого приміщення на ви­могу наймодавця з мотиву систематичного порушення найма­чем або членами його сім’ї правил співжиття (ч. 4 ст. 168 ЖК) не потрібно, аби щодо відповідачів попередньо застосовували­ся заходи попередження і громадського впливу, зазначені в ч. 1 от. 116 ЖК (п. $ постанови Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування суда­ми Житлового кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2). Змі­на власника житла не тягне за собою виселення наймачів.

Виселення з державного і комунального житлового фон­ду без надання іншого жилого приміщення. Відповідно до ст. 27 Закону України «Про житловий фонд соціального призначен­ня» розірвання договору найму соціального житла тягне за со­бою виселення без надання іншого житла у таких випадках:

1. надання наймачу або придбання ним іншого жилого при­міщення;
2. підвищення доходів наймача до рівня, який дозволяє укласти договір найму іншого жилого приміщення;
3. подання наймачем недостовірних даних щодо середньо­місячного сукупного доходу за попередній рік, приховування реальних доходів;
4. систематичне порушення правил користування жилим приміщенням;
5. порушення наймачем умов договору найму соціального житла.

При цьому законом передбачено обов’язковість застосуван­ня письмового попередження про порушення умов договору найму.

Статті 116,117 ЖК УРСР передбачають інші випадки висе­лення з жилого приміщення без надання іншого.

Відповідно до пунктів 17, 18 постанови Пленуму Верховно­го Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» при вирі­шенні справ про виселення на підставі ст. 116 ЖК УРСР осіб, які систематично порушують правила співжиття і роблять не­можливим для інших проживання з ними в одній квартирі або будинку, слід виходити з того, що при триваючій антигромадсь­кій поведінці виселення винного може статися і при повторно­му порушенні, якщо раніше вжиті заходи попередження або гро­мадського впливу не дали позитивних результатів. Маються на увазі, зокрема, заходи попередження за місцем роботи або про­живання відповідача (незалежно від прямих вказівок із приво­ду можливого виселення).

Виселенню наймача або членів його сім’ї на підставі ст. 116 ЖК УРСР без надання іншого жилого приміщення мають пере­дувати і факти застосування заходів запобігання має підтвер­джуватися письмовими доказами.

Правила ст. 116 ЖК УРСР про виселення за неможливістю спільного проживання не поширюються на учасників спільної власності на жилі будинки чи квартири. У таких випадках за­хист прав цих осіб може здійснюватися способами, передбаче­ними ст. 16 ЦК УРСР, наприклад шляхом покладення зобов’я­зання усунути перешкоди в користуванні зазначеним майном, компенсувати моральну шкоду тощо.

Відповідно до ст. 157 ЖК УРСР член сім’ї власника (в тому числі колишнього) може бути виселений у випадках, передба­чених ч. 1 ст. 116 ЖК УРСР, а не у зв’язку з тим, що приміщен­ня необхідне для проживання самого власника.

Особи, які підлягають виселенню без надання іншого жило­го приміщення за неможливістю спільного проживання, можуть бути зобов’язані судом замість виселення провести обмін зай­маного приміщення на інше жиле приміщення, вказане заінте­ресованою в обміні стороною.

Такими, що самоправно зайняли жиле приміщення, вважа­ються особи, які вселилися до нього самовільно без будь-яких підстав або незважаючи на заборону про вселення. Виселення цих осіб пов’язане з відсутністю у них будь-яких підстав для зайняття жилої площі. Допускається виселення у порядку ви­знання ордеру на вселення до жилого приміщення недійсним. Особа може бути виселена і у випадку визнання договору най­му недійсним, якщо вселення до жилого приміщення було про­ведене без видачі ордеру. Загальним правилом при виселенні є дотримання судового порядку, що є суттєвою гарантією житло­вих прав громадян.

Оскільки єдиною підставою для вселення до жилих примі­щень державного чи комунального житлового фонду є ордер, то заселення жилих приміщень без ордера, хоч і було рішення про надання цього приміщення, також має вважатися самоправним. Але, разом із тим, слід враховувати, що вселення на жилу пло­щу без ордера, але з відома органів, що винесли рішення про на­ дання жилого приміщення, або з дозволу відповідних посадо­вих осіб не повинно вважатися самоправним. Укладений у цьо­му разі договір найму може бути визнаний судом недійсним, а виселення має проводитися на підставі ст. 117 ЖК УРСР. Три­валість користування самоправно зайнятим жилим приміщен­ням не надає особі будь-яких прав на нього.

Відповідно до правил ч. 1 ст. 117 ЖК особи, які займали жи­лі приміщення в будинках державного чи комунального житло­вого фонду і були в порядку поліпшення житлових умов без зняття з квартирного обліку поселені до сімейного гуртожитку за місцем роботи, в разі припинення трудових відносин не мо­жуть бути виселені без надання іншого жилого приміщення.

У разі визнання ордера на жиле приміщення недійсним у судовому порядку внаслідок неправомірних дій осіб, які одер­жали ордер, вони підлягають виселенню без надання іншого жи­лого приміщення. Такими випадками є надання громадянином неправдивих відомостей про потребу в поліпшенні житлових умов (неправомірні відомості про членів сім’ї, що включені в ордер, про розміри раніше займаної площі, яка послужила під­ставою для взяття на квартирний облік).

Якщо громадяни, зазначені в ордері, користувалися жилим приміщенням у будинку державного або комунального житло­вого фонду, їм повинно бути надане жиле приміщення, яке во­ни раніше займали, або інше жиле приміщення.

У випадках визнання ордера на жиле приміщення недійсним внаслідок неправомірних дій службових осіб при вирішенні пи­тання про надання жилого приміщення (порушення встановле­ного порядку розгляду і вирішення питань про взяття громадян на квартирний облік і надання жилих приміщень, у тому числі з порушенням черговості та отримання житла, видачу ордера на жиле приміщення, право на яке зберігає інший громадянин, порушення прав наймачів на ізольоване жиле приміщення, що звільнилося у квартирі, порушення порядку заселення, неодер­жання ордера та незаселення квартири без поважних причин протягом місяця з дня видачі ордера) громадяни, зазначені в ордері, підлягають виселенню з наданням іншого жилого при­міщення або приміщення, яке вони раніше займали.

Визнання ордера недійсним із мотивів, що він виданий на зайняте приміщення, може мати місце в тому разі, коли останнє було зайняте правомірно. При визнанні ордера недійсним у зв’яз­ку з видачею його на жиле приміщення, на яке мають право ін­ші особи (в тому числі на його заселення), особам, що одержали цей ордер, має надаватись інше жиле приміщення, яке за зміс­том ч. 2 ст. 117 ЖК УРСР має відповідати за розміром і благо­устроєм наданому за ордером.

Без надання жилого приміщення можуть бути виселені гро­мадяни, позбавлені батьківських прав, якщо спільне проживан­ня цих громадян із дітьми, щодо яких вони позбавлені батьків­ських прав, визнане судом неможливим.

**Лекція 4. Житлово-комунальні послуги**

**1. Плата за користування житловим приміщенням і комунальними послугами**

**2. Житлові субсидії**

Розглядаючи це питання, необхідно враховувати, що договір найму є двостороннім та оплатним: 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-XІV, 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 м2 на одну особу. Розмір плати встановлюється з розрахунку на 1 м2 загальної площі, а в гуртожитках – за ліжко-місце.

Квартирна плата повинна сплачуватися щомісяця. Зміна розміру квартирної плати залежить від переліку 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 уповноваженими 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 прибудинкових 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, електроенергія, 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 підприємствами – 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 заробітної 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 адміністрацією вищого навчального закладу та розраховується відповідно до вказаного Порядку надання платних послуг державними навчальними закладами, виходячи з нормативу 6 м2 житлової площі, розрахункового коефіцієнта загальної площі, що припадає 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 гуртожитках вищих навчальних закладів для студентів, які навчаються за державним замовленням, не повинен перевищувати мінімальний розмір стипендії студента вищого навчального закладу відповідного рівня акредитації.

**Проект ЖК України** передбачає, що плата за житло включає плату:

1. за найм житла;
2. за утримання житлових будинків та прибудинкових територій;
3. за комунальні послуги (централізоване постачання холодної та гарячої води, постачання привізної води для господарсько-побутових потреб, централізоване опалення; водовідведення; газо- та електропостачання, а також вивезення твердих та рідких побутових відходів від житлових будинків);
4. на капітальний ремонт.

Плата за найм житла, згідно з проектом — це плата за користування відповідно до Цивільного кодексу України житлом у житловому фонді.

Розмір оплати населенням житла встановлюється з урахуванням його площі, рівня його комфортності та облаштування, місця розташування будинку та кількості осіб, які в ньому проживають.

При визначенні органом місцевого самоврядування розміру плати за житло з житлового фонду соціального призначення враховується середньомісячний сукупний дохід з розрахунку на одну особу, вартість майна, що є у власності громадянина та членів його сім’ї, інші обставини, що безпосередньо впливають на майновий стан громадянина.

**Житлові субсидії**

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

Субсидія (від лат. киЬкісІшт - допомога) - це один із методів бюджетного регулювання, який передбачає виділення певної грошової суми на фінансування певних заходів. **Житлова субсидія** - це безготівкова допомога, яка надається дер-жавою 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 пільг, 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 м2 на наймача і кожного зареєстрованого у житловому приміщенні (будинку) та додатково 10,5 м2 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 комісій, які ними утворюються. Положення про комісії затверджують органи, які їх утворили.

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

1. якщо у житлових приміщеннях (будинках) зареєстровані працездатні громадяни працездатного віку, які не працювали і не навчалися за денною формою у вищих навчальних закладах І-ІV 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 шукають роботу;
2. 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, у тому числі осіб, призваних на строкову військову службу. Кількість осіб визначається на початок місяця, в якому надійшло звернення за призначенням субсидії.

Для призначення субсидій громадянин, особа якого посвідчується паспортом або іншим документом, подає до відділу (управління) субсидій 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 Мінпраці, 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) субсидій або надавачем послуг про погашення цієї заборгованості.

Термін погашення заборгованості визначається за угодою сторін, виходячи з розміру боргу та середньомісячного доходу на кожного зареєстрованого у житловому приміщенні (будинку) громадянина.

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

**Лекція 5. Приватизація державного житлового фонду**

1. Право громадян на приватизацію державного житло­вого фонду.
2. **Приватизація житла.**
3. Реприватизація житла.
4. Доприватизація житла.

Проголошення України соціальною державою та перебудова відносин власності зумовлюють необхідність ство­рення гармонійної правової системи.

Необхідність приділення особливої уваги питанням прива­тизації житла пов’язана з тим, що більшість громадян України стали власниками житла саме в процесі приватизації. При цьо­му відбулися процеси трансформації державної форми власнос­ті у приватну на безоплатній основі. Структура житлового фон­ду змінилася, а сам об’єкт — житло — залишився у незмінному вигляді. Протягом здійснення процесу приватизації виникало ба­гато проблем правового характеру, насамперед, через недостат­ню законодавчу забезпеченість і нормативну урегульованість. Водночас у ході реалізації Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» мають місце істотні недоліки, які стримують приватизацію державного житлового фонду. Оскіль­ки питання приватизації житла державного і комунального жит­лового фонду для більшої частини громадян України є важли­вими, спробуємо окреслити основні проблеми, що виникають у процесі приватизації державного житлового фонду і здійснення прав власності.

П. І. Седугін виділяє такі принципи приватизації: добро­вільність, безоплатність (безоплатна передача квартири у влас­ність громадян), одноразовий характер такої передачі1. Деякі автори також виділяють безоплатність приватизації жилих при­міщень2.

Приватизація державного житлового фонду ставить за мету створення умов для здійснення права громадян на вільний ви­бір способу задоволення їх потреб у житлі, залучення значної кількості громадян до участі в утриманні існуючого житла. Приватизація має сприяти ефективності збереження житлово­го фонду.

На час введення в дію Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», прийнятого Верховною Радою України у червні 1992 р., приватизації підлягало близько 7 млн. квартир та одноквартирних будинків, що знаходилися у держав­ній власності. Як зазначає О. Лотоцький: «Громадянами Украї­ни приватизовано 5,3 мільйона квартир, будинків, або 75,4 % усього обсягу житла, що підлягає приватизації... За експертни­ми оцінками максимальний рівень приватизації в Україні ста­новитиме 80—85 % житла, що підлягає приватизації»1.

Однією з можливостей для здійснення процесу приватиза­ції державного житлового фонду є створення найбільш сприят­ливої нормативно-правової бази, що забезпечить громадянам України реалізацію належних їм прав на приватизацію, визна­чених Цивільним кодексом України у розвиток постанови Вер­ховної Ради України «Про порядок введення в дію Закону Украї­ни «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 черв­ня 1992 р. за № 2483-ХІІ. Кабінет Міністрів України прийняв постанову «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 8 жовтня 1992 р. № 572, що визначає механізм реалізації, створює правове поле для нормального функціонування приватного житлового фонду.

«Основні напрямки забезпечення житлом населення Украї­ни на 1999—2005 рр.», затверджені Указом Президента Украї­ни від 15 липня 1999 р. № 856/99, визначають, що необхідно і надалі реформувати державну житлову політику. Одним із факторів, які зумовлюють реформування державної житлової політики, названо недостатню законодавчу врегульованість від­носин, що виникають у процесі приватизації державного жит­лового фонду.

Найбільш доступним способом набуття права приватної влас­ності громадян України на житло державної або комунальної власності є приватизація (ст. 345 Цивільного кодексу України). Приватизація житла — це безоплатна передача у власність громадян на добровільній основі займаних ними жилих примі­щень у державному та комунальному житловому фонді, що ви­значається Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду». Щоправда, умови оплатної приватизації в Законі не визначено.

Не підлягають приватизації: жилі приміщення в гуртожит­ках, жилі приміщення, які знаходяться в аварійному стані, в комунальних квартирах, службові жилі приміщення та інші об’єк­ти, передбачені п. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р.

Разом із тим, цей цивільно-правовий спосіб набуття права приватної власності буде залишатися одним із способів набуття права власності, хоча буде потребувати додаткового правового регулювання на рівні нового закону, що передбачено ч. 2 ст. 345 Цивільного кодексу України. Дія цього закону має поширюва­тися на всіх суб’єктів цивільно-правових відносин, а не лише на громадян України, предметом договору є визначене Цивільним кодексом України житло державного або комунального житло­вого фонду без кількісних обмежень, але з обов’язковим поряд­ком визначення ринкової вартості житла, що відчужується від держави, тощо.

Однією з проблем, що потребує свого вирішення, є привати­зація житла громадського житлового фонду.

Стаття 65і Житлового кодексу УРСР закріплює право на придбання громадянами жилих приміщень, які вони займають, у приватну власність. З положень цієї статті безперечно випли­ває, що наймачі жилих приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду без обмежень можуть за згодою всіх повнолітніх членів сім’ї (не інших сторонніх осіб), які про­живають разом з ними, придбати приміщення, які вони займа­ють, у власність на підставах, передбачених чинним законодав­ством.

Реалізація права на приватизацію тягне за собою виникнен­ня як публічно-правових, так і приватноправових зобов’язань, і саме тому особливою правовою підставою виникнення права власності на житло Цивільний кодекс визнає приватизацію.

Разом із тим, потребують додаткового правового регулю­вання питання приватизації житла як особливого виду договору, що містить елементи цивільного договору. Так, ст. 65 і Житло­вого кодексу України закріплює право наймачів жилих примі­щень у будинках не тільки державного, а й громадського жит­лового фонду, за згодою всіх повнолітніх членів сім’ї, які про­живають разом із ними, придбати займані ними приміщення у власність.

Але, виходячи з поняття приватизації державного житло­вого фонду відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» і Положення про порядок пере­дачі квартир (будинків) у власність громадян (затверджене на­казом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству ВІД 15 вересня 1992 р. № 56), воно поширюється тільки на об’єкти державного, комунального житлового фонду. Правового механізму паювання громадського житлового фонду до цього часу не визначено, а на цивільно-правових засадах він здійснюється тільки шляхом продажу. Зазначеним законом вста­новлено два шляхи для придбання у власність жилої площі най­мачем: приватизація і викуп, на конкурентних чи на безконкурентних засадах.

У літературі можна зустріти різні позиції про те, що є об’єк­том приватизації житлового фонду. Проте слід погодитися із по­зицією П. В. Крашенинникова, що приватизація можлива тіль­ки щодо державного і муніципального майна і тільки в порядку, передбаченому законом \

Розглядаючи механізм приватизації об’єктів державного жит­лового фонду, слід зазначити, що він визначений постановою Кабінету Міністрів України «Про механізм введення в дію За­кону України «Про приватизацію державного житлового фон­ду» від 8 жовтня 1992 р. № 572. В той самий час необхідно за­значити, що згідно зі ст. 345 Цивільного кодексу України одні­єю з підстав набуття права власності є приватизація. Порядок реприватизації житла ця стаття не визначає. Тому вважаємо, що у новому Житловому законодавстві мають бути зазначені особ­ливі умови приватизації та реприватизації, оскільки на сьогодні безоплатна приватизація державного житлового фонду є проце­сом тимчасовим і відповідно до постанови Верховної Ради Украї­ни «Про продовження терміну використання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду» від 21 грудня 2000 р. № 2160-ІН здійснюється тільки до 31 грудня 2008 р. Од­нак це правило не поширюється на безстрокову приватизацію в контексті Цивільного кодексу України.

Щодо поняття договірних відносин у процесі приватизації слід зазначити наступне. Договір базується на принципі свобо­ди вибору поведінки. У цивільному праві договори носять приватноправовий характер. Договір щодо приватизації житла но­сить публічно-правовий характер.

У науковій літературі зазначається, що приватизація житла є цивільно-правовою угодою. Разом із тим, не слід поширюва­ти на приватизацію норми, що належать до цивільно-правових угод. Як зазначають А. Левик, О. Яворська, «приватизація (ви­куп) як підстава виникнення права власності у громадян є склад­ним юридичним фактом, тоді як угода — правомірна вольова дія, спрямована на встановлення, зміну чи припинення прав і обо­в’язків і є одиничним юридичним фактом». А Є. О. Мічурін та С. О. Сліпченко приватизацію відносять до договорів: «привати­зація — це двосторонній, або багатосторонній правочин, оскіль­ки залежить від волі двох — у випадку приватизації житла од­ним громадянином, чи більше осіб — у випадку приватизації всіма членами сім’ї». І.В. Бандурка відносить приватизацію за юридичною природою до правочинів, дій, які спрямовані на на­буття, зміну та припинення цивільних прав та обов’язків, при цьому юридичну природу приватизації з боку громадянина за­значений автор розглядає як односторонню угоду, яка здійсню­ється на основі добровільного волевиявлення наймача.

Позиції, висловлені в юридичній літературі, різняться, але підкреслюється договірна суть приватизації. Так, І. В. Бандурка доводить його публічно-правову природу через обмеження ви­бору сторони, контрагента, формування ціни договору, фіксу­вання форми тощо.

Передача житла у власність оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру, яке реєструється в органах прива­тизації. Така передача житла не потребує нотаріального посвід­чення (ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»), У даному разі відчуження квартири (жи­лого будинку) від одного власника до іншого (від держави до громадянина) здійснюється без укладання договору про відчу­ження у вигляді, оформленому єдиним договірним докумен­том. У Російській Федерації оформлення результатів привати­зації здійснюється по-іншому і укладення договору є обов’язко­вим. Так, відповідно до ст. 7 Закону Російської Федерації «Про приватизацію житлового фонду» в Російській Федерації пере­дача житла оформлюється договором, а право власності на жит­ло виникає з моменту реєстрації договору у виконавчому органі місцевої ради.

Відповідно до п. З ст. 8 Закону України «Про приватиза­цію державного житлового фонду» передача зайнятих квартир (будинків) здійснюється у спільну сумісну чи спільну часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім’ї, які постійно мешкають у даній квартирі, в тому числі тимчасово від­сутніх, за якими зберігається право на житло, з обов’язковим ви­значенням уповноваженого власника квартири.

Приватизація житла — це відчуження державного та кому­нального 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 жилих приміщень.

У силу спеціального закону передача квартир (будинків) у власність громадян здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина, що оформляється свідоцтвом про право власності на квартиру (будинок), яке реєструється в орга­нах приватизації і не потребує нотаріального посвідчення і дер­жавної реєстрації.

До об’єктів привати­зації державного житлового фонду не належать нежилі примі­щення, що розмішуються в жилих будинках. Органи привати­зації не мають права відмовити мешканцям квартир у приватизації житла, яке вони займають, за винятком випадків, передбачених п. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію дер­жавного житлового фонду». До об’єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках.

Житло безоплатно може приватизуватися на час дії житло­вих чеків, а також безстроково, шляхом викупу за гроші. Тому житлові чеки є платіжним засобом при безоплатній привати­зації. Є. О. Мічурін вважає, що при оплатній приватизації йдеть­ся про доплату, а не про оплату за приватизоване житло1. З цим слід не погодитися. Після закінчення останньої почнеться про­цес продажу житла за гроші. Протягом же цього першого етапу безоплатної приватизації громадянин України має право при­ватизувати житло, яке він займає, один раз.

Необхідно зазначити, що безоплатна приватизація житла для громадян України є процесом тимчасовим (згідно з постановою Верховної Ради України «Про продовження терміну викорис­тання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду» приватизація житла за житлові чеки здійснюється тіль­ки до 31 грудня 2008 р.).

Право на приватизацію житла, виходячи із загального прин­ципу здійснення прав, що знайшло своє відображення у ст. 345 ЦК України, особа своє право може здійснити як самостійно, так і через інших осіб. Згідно із зазначеним, для здійснення прав на приватизацію квартири недієздатної чи обмежено дієздатної особи опікун чи піклувальник можуть укласти угоду з привати­зації квартири від імені і в інтересах такої особи, діючи як її за­конні представники.

Відповідно до статей 31, 33, 36, 41 Цивільного кодексу України за неповнолітніх осіб, які не досягли 14-річного віку, недієздатних та обмежено дієздатних осіб угоди укладають від їх імені батьки, опікуни або піклувальники.

Житлові приміщення, в яких проживають виключно непов­нолітні, приватизуються за їх власного заявою із згодою батьків.

Для врегулювання питань захисту прав неповнолітніх п. 7 постанови Пленуму Верховного Суду Російської Федерації «Про деякі питання застосування судами законодавства «Про прива­тизацію житлового фонду Російської Федерації» зазначає, що «відмова від приватизації неповнолітньої особи здійснена бать­ками і усиновлювачами неповнолітніх, можлива тільки за наяв­ності дозволів органів опіки та піклування.

Придбати наявне житло у власність шляхом приватизації мають можливість всі бажаючі, що мешкають у державному жит­ловому фонді. Право на приватизацію житла мають усі члени сім’ї наймача, які постійно проживають у квартирі разом з най­мачем або за якими зберігається право на житло на момент вве­дення в дію Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». До членів сім’ї наймача, які мають права на приватизацію, належать тільки громадяни, які постійно прожи­вають у квартирі (будинку) разом із наймачем або за якими збе­рігається право на житло. Право на приватизацію квартир (бу­динків) державного житлового фонду з використанням житлових чеків одержують громадяни України, які постійно проживають у цих квартирах (будинках).

За громадянами, що мають право на приватизацію житла, яке вони займають, з державного житлового фонду, однак не вияви­ли бажання брати участь у процесі його приватизації або з різ­них причин не скористалися цим правом, зберігається чинний порядок одержання і користування житлом на умовах найму в порядку, встановленому Житловим кодексом України та інши­ми нормативними актами.

Безоплатна приватизація може здійснюватися в один або два етапи: безоплатної передачі в межах номінальної вартості жит­лового чеку та продажу надлишків жилої площі з частковою до­платою грошима шляхом купівлі надлишків жилої площі, не по­критої житловими чеками.

Безоплатна передача громадянам квартир (будинків) здійс­нюється з розрахунку загальної жилої площі в межах санітарної норми: 21м2 загальної площі на наймача і кожного члена його сім’ї та додатково 10 м2 на сім’ю. Якщо загальна площа кварти­ри менша за площу, 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.

Продаж надлишків загальної площі квартир (будинків) здійс­нюється на користь громадян України, що мешкають у них або перебувають у черзі як ті, що потребують поліпшення житлових умов. Якщо загальна площа квартири (будинку) перевищує пло­щу, яку має право отримати сім’я наймача безоплатно, наймач здійснює доплату грошима.

Приватизована квартира (будинок) може належати на праві спільної власності двом або кільком особам. Масова приватиза­ція житла проводилася без визначенням часток (часткова влас­ність), і житло передавалося у сумісну власність. Стаття 356 Цивільного кодексу України визначає право спільної часткової власності, за яким володіння, користування і розпорядження майном при спільній частковій власності провадиться за зго­дою всіх учасників, якими можуть бути фізичні, юридичні осо­би, держава, територіальні громади.

Не може бути встановлено такий порядок користування жи­лим будинком, за якого учаснику спільної часткової власності виділяються в користування тільки непридатні для проживан­ня або підсобні приміщення (підвал, коридор, комора тощо).

Власники приватизованого житла повинні сплачувати що­річний податок на нерухоме майно, розмір якого має визначати Закон про оподаткування нерухомого майна.

У новому Житловому кодексі за громадянами України, які користуються житлом у державному та комунальному житло­вому фонді на умовах договору найму повинно бути закріпле­не право на приватизацію житла, яке вони займають у порядку і на умовах, передбачених Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду». При цьому має діяти правило, за яким житло фонду соціального призначення приватизації не підлягає.

Органи приватизації при приватизації частини комунальної квартири повинні додержуватися положень цивільного законо­давства і керуватися тим, що у разі приватизації кімнати квар­тира залишається у спільній частковій власності місцевого ор­гану державної влади та власника кімнати (власників) або у спільній власності власників квартири.

Мешканці зазначеної квартири можуть вимагати встанов­лення порядку користування її загальними приміщеннями.

У судовій практиці виникає багато питань щодо порядку ко­ристування комунальною квартирою. Коли такий порядок був встановлений учасниками спільної власності, і особа, яка зго­дом придбає кімнату в комунальній квартирі, не буде згодна з цим порядком, то в цьому разі необхідно керуватися вимога­ми статей 355, 368—372 ЦК України. Для осіб, які придбавають частку в спільній власності, порядок користування загальними приміщеннями квартири (якщо такий порядок був встановле­ний) є обов’язковим.

Особи, які придбавають кімнату в комунальній квартирі, не вправі вимагати, а суд не може задовольнити їхні вимоги щодо зміни встановленого порядку користування місцями загально­го призначення.

Загальне правило, закріплене в п. 2 ст. 2 Закону «Про при­ватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. передбачало обов’язковість згоди всіх наймачів на приватиза­цію кімнат у комунальних квартирах. Така норма Закону в умо­вах реформування відносин власності, становлення ринкових відносин обмежувала права громадян, які мешкають у комуналь­них квартирах, оскільки значна кількість населення України усувалася від процесу приватизації квартир, тоді як чинним за­конодавством усім громадянам надавалося право отримувати у власність квартири державного житлового фонду.

Верховний Суд України врегулював питання судового за­хисту законних прав та інтересів мешканців кімнат у комуналь­них квартирах та прав громадян, які отримали майно за спад­щиною у період з 22 лютого 1994 р. до 5 лютого 1997 р. шляхом вироблення єдиних роз’яснень щодо застосування законодав­ства при вирішенні судових справ з цієї категорії.

Верховний Суд України листом від 7 червня 1999 р. за № 6.3.-99 до Верховного Суду Автономної Республіки Крим, обласних, міжобласних Київського та Севастопольського місь­ких судів звернув увагу на зваженість при вирішенні справ за позовами про визнання недійсними свідоцтв про приватизацію кімнат у квартирах, в яких проживали на час приватизації кіль­ка наймачів. Також звернуто увагу на те, «що при вирішенні по­зовів про визнання недійсним свідоцтва про приватизацію жи­лого приміщення слід мати на увазі, що саме по собі внесення Законом України від 5 лютого 1997 р. № 40/97-ВР змін до ста тей 1 і 2 Закону України «Про приватизацію державного жит­лового фонду» і визначення, що до об’єктів приватизації нале­жать також кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають двоє і більше наймачів, не може бути підставою для задоволення зазначених вимог наймача неприватизованої кімнати (кімнат) у цій квартирі, якщо під час приватизації його житлові права не були порушені».

Первісна норма ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» забороняла приватизацію квар­тир, в яких мешкають два або більше наймачів, у разі відсутнос­ті згоди всіх на приватизацію зайнятої квартири, було виключе­но з цього Закону при внесенні до нього змін 22 лютого 1994 р.

У зміненій після цього редакції Закон не передбачає заборо­ни на приватизацію кімнат у квартирах, де мешкають двоє або більше наймачів, а після внесення до нього змін 5 лютого 1997 р. він прямо визначив можливість такої приватизації, не ставлячи її проведення в залежність від згоди інших наймачів, які мешка­ють у цій квартирі.

Інститут спільної власності, закріплений в Цивільному ко­дексі України, регулює випадки, коли квартира перебуває у спіль­ній власності громадянина та держави, при цьому співвласни­кам забезпечуються однакові умови для здійснення своїх прав. Виходячи з цього, квартира або її частина може бути об’єктом права спільної власності громадянина та держави, які в однако­вій мірі володіють, користуються та розпоряджаються цим май­ном, і це не порушує прав та інтересів як окремих громадян, так і держави в цілому.

Якщо власником будинку є держава, то об’єктом договору найму є квартира або частина квартири, в якій проживають двоє або більше наймачів, що спільно користуються підсобними при­міщеннями (кухнею, коридором тощо).

На практиці трапляється, що права інших мешканців своєю поведінкою порушує власник сусідньої кімнати (квартири) в загальному коридорі. У такому разі необхідно виходити з поло­жень ст. 13 Цивільного кодексу України, якою встановлено, що цивільні права не можуть здійснюватися з наміром завдати шко­ди іншим особам.

Інколи придбання у власність частини загальної квартири дає можливість розпорядитися належною власністю на власний розсуд, і в деяких випадках це єдиний шлях для вирішення за­старілих житлових конфліктів між наймачами. На жаль, ст. 116 Житлового кодексу в частині, що передбачає виселення найма­ча в примусовому порядку, таких підстав не передбачає і відпо­відної статті для захисту прав власника житла у комунальній квартирі також не передбачено.

У випадках, коли звичайні квартири стають комунальними внаслідок того, що окремі наймачі укладають окремі договори найму, треба мати на увазі, що в силу ст. 104 ЖК України суд вправі задовольнити вимоги члена сім’ї наймача про поділ жи­лого приміщення, якщо жила площа, яка припадає на нього, мо­же бути виділена у вигляді ізольованого приміщення, що скла­дається з однієї або багатьох кімнат, розмір якого не менший за встановлений для надання одній особі.

Згідно з ч. 2 ст. 63 Житлового кодексу України не можуть бути самостійним договором найму жиле приміщення, яке хоч і є ізольованим, проте за розміром менше від встановленого для надання одній особі.

Відповідно до ст. 104 ЖК УРСР член сім’ї наймача вправі вимагати, за згодою інших членів сім’ї, які проживають разом із ним, укладення з ним окремого договору найму, якщо жила пло­ща, що припадає на нього, може бути виділена у вигляді примі­щення, яке відповідає встановленим вимогам. У разі відмови членів сім’ї дати згоду на укладення окремого договору найму, а також у разі відмови наймодавця в укладенні такого договору вони можуть бути зобов’язані в судовому порядку.

Чинне законодавство України не містить перешкод для ви­користання громадянами України права на укладення самостій­ного договору найму, створення комунальної квартири та при­ватизації кімнати, яка виділена.

При цьому органи приватизації у разі приватизації частини квартири повинні додержуватися положень цивільного законо­давства й керуватися тим, що:

* при приватизації кімнати квартира залишається у спіль­ній частковій власності (власника квартири і власника кімнати);
* продаж кімнати має здійснюватися з обов’язковим пись­мовим повідомленням інших власників будинку, квартири і при цьому мешканцям інших кімнат належить привілейоване право на купівлю кімнати, що продається.
* В. А. Нагорняк договір про участь у витратах на утримання будинку та прибудинкової території відносить до квазі-договорів, які не врегульовані цивільним законодавством, і пропонує його закріпити у новому Житловому кодексі України. Проте цей особливий вид договорів він відносить до договорів про су­місну діяльність.
* На темпи приватизації негативно впливає також незадовільний технічний стан жилих будинків. До категорії ветхого й аварій­ного житла віднесено 4,5 млн м2 жилої площі. Практично весь житловий фонд масової забудови 1955—1965 рр. потребує ре­конструкції. Громадяни, які проживають у такому житлі, не зав­жди виявляють бажання приватизувати його.
* Привести найближчим часом у належний технічний стан ці будинки не передбачається можливим через відсутність необ­хідних коштів. Фактичні обсяги ремонту й реконструкції житла щорічно зменшуються.
* У деяких випадках місцеві органи влади й управління від­мовляють громадянам в їх законному праві на приватизацію житла, користуючись саме законодавчою невизначеністю окре­мих питань стосовно приватизації квартир у будинках, що по­требують ремонту. Щодо методично-правових вказівок, то ре­конструкцію жилого будинку за наявності техніко-економічної доцільності рекомендується провадити лише один раз за період його нормативного строку служби. Технічна характеристика бу­динку та його стан відображаються в технічному паспорті жи­лого будинку. Дані паспорта періодично підлягають уточненню.
* Технічний стан конструктивних елементів і технічного об­ладнання жилого будинку має забезпечувати безпечне прожи­вання в ньому людей. У разі появи відхилень від нормативних вимог слід проводити роботи для їх негайного усунення.

При виявленні відхилень у технічному стані конструктив­них елементів, що загрожує безпечному перебуванню людей у жилому будинку (аварійному будинку), мешканці, незалежно від форми власності будинку, підлягають відселенню до іншого жилого приміщення. Але трапляється, що жилі будівлі (особ­ливо це стосується будівель, зведених у минулому столітті), за свою історію вже реконструювалися кілька разів, і знову (в чер­говий раз), без особливої на те необхідності, через зазначені ви­ще обставини включаються в плани реконструкції. Це стосуєть­ся, насамперед, центральних районів старовинних міст України.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про приватизацію дер­жавного житлового фонду» (в редакції від 22 лютого 1994 р.) приватизації не підлягають квартири (будинки), які перебу­вають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити без­печне проживання людей). Приватизація квартир у будинках, включених до плану реконструкції поточного року, здійснюєть­ся після проведення реконструкції власником будинку. Найма­чі, які проживали у квартирах до початку реконструкції, мають пріоритетне право на приватизацію цих квартир.

Відповідно до Закону України «Про приватизацію держав­ного житлового фонду» відстрочка у відчуженні жилого примі­щення наймачеві з мотивів необхідності проведення реконструк­ції будинку може мати місце тоді, коли будинок включено до плану реконструкції поточного року з додержанням установле­ного для цього порядку.

Відповідно до п. З ст. 2 вищезгаданого Закону приватизація квартир у будинках, включених до плану реконструкції поточ­ного року, провадиться після її виконання власником будин­ку. Порядок включення жилих будинків до плану реконструк­ції поточного року регулюється поряд з іншими нормативними актами.

Положення про порядок передачі квартир (будинків) у влас­ність громадян затверджене наказом Держжитлокомунгоспу України від 15 вересня 1992 р. № 56. Згідно з п. 4 цього Поло­ження жилий будинок може бути включений до плану рекон­струкції поточного року лише в разі додержання низки умов і вимог, першою з яких є наявність затвердженої в установлено­му порядку проектно-кошторисної документації на проведення реконструкції будинку.

Згідно зі ст. 101 ЖК УРСР замість надання жилого примі­щення на час проведення ремонту наймачеві та членам його сім`ї за згодою наймодавця може бути надане у постійне користу­вання інше благоустроєне жиле приміщення. Це правило начебто враховує інтереси громадян, але тимчасове переселення до іншого приміщення створює для них багато труднощів, у тому числі й через відсутність коштів — адже ремонт може розтягну­тися на кілька років. Проблема виникає у випадку, коли необ­хідно виселити не тільки наймачів, а й власників, які привати­зували своє житло. Цивільний кодекс не встановлює будь-яких можливостей для виселення власників на час проведення капі­тального ремонту. Крім того, будинки маневреного фонду, до яких відселяють людей, можуть мати значно гірші житлові умо­ви, а інколи наймачі на свій ризик для тимчасового проживання на час проведення ремонту переселяються не до будинків манев­реного фонду, а до будь-яких інших, не обладнаних належним чином приміщень.

Формальною підставою для відмови у приватизації житла може бути включення будинку (будинків) до планів реконструк­ції, якими встановлюється перелік таких будівель. Як свідчить практика, для того щоб зашкодити мешканцям здійснити при­ватизацію квартир у престижних будівлях, будинки включають­ся до планів реконструкції житлового фонду, але це робиться без детального обстеження та визначення дійсного стану конструк­цій та елементів будівлі, без залучення фахівців та експертів. Інколи тільки частина будинку (будинків) потребує поточно­го ремонту, що не вимагає навіть відселення мешканців цих бу­динків.

У п. 4 ст. 2 Закону «Про приватизацію державного житлово­го фонду» зазначено, що одноквартирні будинки, а також квар­тири в будинках, включених до планів ремонту, можуть бути приватизовані до його проведення за згодою наймачів з надан­ням їм відповідної компенсації у порядку, встановленому Кабі­нетом Міністрів України. Вищезгаданий Закон передбачає тіль­ки один випадок приватизації приміщень у будинках, що потре­бують ремонту: після її проведення власником будинку. Але таке положення зводиться, по суті, до того, що громадянам, які ба­жають приватизувати житло, що потребує ремонту, просто мо­жуть відмовити в їх законному праві на приватизацію.

У зв’язку з цим незрозуміло, як зможуть повернутися меш­канці будинку, яким запропонована жила площа в будинках ма­невреного фонду, до своїх квартир й приватизувати їх після проведення (за рахунок інвесторів) реконструкції, коли, вра­ховуючи теперішній економічний стан у країні та на місцях, ре­конструкція будівлі може бути проведена зі зменшенням жилої площі будинку, загальної кількості квартир у будинку. Якщо до початку реконструкції наймачі можуть приватизувати ту жилу площу, яку вони займають, то після реконструкції — тільки те житло, яке їм буде надане. Адже проектно-кошторисна доку­ментація може бути розроблена так, що частина мешканців не зможе повернутися до своїх квартир після реконструкції.

Якщо квартира приватизована, то відселення громадян мож­ливе тільки за їх згоди. При отриманні такої згоди в договір­ному порядку будуть досягнуті всі домовленості між власником-замовником такого ремонту й організацією, що здійснюва­тиме капітальний ремонт, та інвестором.

У Росії такі проблеми постали з початку розгортання про­цесів приватизації житла і знайшли своє вирішення ще у 1992 р. Відповідно до ст. 16 Закону Російської Федерації «Про прива­тизацію житлового фонду в Російській Федерації», та постано­ви Пленуму Верховного Суду Російської Федерації «Про де­які питання застосування судами Закону Російської Федерації «Про приватизацію житлового фонду в Російській Федерації» від 24 серпня 1996 р. № 8і приватизація зайнятих громадянами жилих приміщень у будинках, що потребують капітального ре­монту, допускається, але при цьому на нових власників перехо­дить обов’язок проводити капітальний ремонт будинку відповід­но до норм утримання, експлуатації та ремонту житлового фонду.

Громадяни, які бажають приватизувати приміщення в бу­динках, що підлягають реконструкції, ремонту та капітально­му ремонту, можуть вимагати в судовому порядку реалізації на­лежного їм права на приватизацію відповідно до законодавства про приватизацію державного житлового фонду.

Уявляється доцільним внести зміни до чинного законодав­ства, за якими приватизація квартир у будинках, що потребують ремонту, але не перебувають в аварійному стані, має здійснюва­тися на загальних підставах, тобто і невідремонтовані жилі при­міщення можуть бути об’єктом приватизації (до початку капі­тального ремонту або реконструкції) з відміною положення, за яким приватизація дозволяється тільки після проведення ремонту власником будинку. Обов’язок проведення капітального ремонту чи реконструкції в будинку незалежно від того, чи всі квартири приватизовані або тільки деякі, залишиться частково за товариством власників, а частково — за місцевою адміністра­цією, яка повинна взяти на себе таке зобов’язання. Що вона фактично й робить у даний час, видаючи мешканцям гарантійні зобов’язання, згідно з якими після проведення капітального ре­монту (реконструкції) вони зможуть повернутися до відремон­тованих будинків і приватизувати їх на засадах, встановлених законодавством. У такому разі проведення капітального ремон­ту (реконструкції) жилих квартир провадиться за рахунок міс­цевої влади, але через недостатність коштів такий ремонт без залучення інвестора навряд чи можливий.

Органи місцевої виконавчої влади мають право передавати на реконструкцію жилі будинки, але після погодження у вста­новленому порядку з місцевою районною радою, оскільки від­повідно до ст. 35 Закону України «Про власність», житловий фонд є об’єктом комунальної власності. Держадміністрація є органом державної виконавчої влади, якій місцева рада може доручити виконання своїх функцій. Тільки при виконанні всіх умов і вимог будинок може бути включений до плану рекон­струкції чи капітального ремонту.

Місцева державна адміністрація повинна встановити, чи дійсно будинок підлягає реконструкції, капітальному ремонту, чи були здійснені всі заходи для проведення таких робіт, чи ви­ділені необхідні кошти, залучені відповідні спеціалісти та екс­перти. Недодержання будь-якої з цих умов тягне за собою вклю­чення будинку в план реконструкції, капітального ремонту, що є неправомірним.

Передача інвесторам жилих будинків на реконструкцію пе­редбачена законами України «Про інвестиційну діяльність», «Про приватизацію державного житлового фонду», Житловим та Цивільним кодексом України, а також наказом Держжитло- комунгоспу «Про затвердження положення про систему техніч­ного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будівель в містах і селищах України» від 31 грудня 1991 р. за № 135і.

Строки реконструкції будинків, передбачені графіками ро­біт, не повинні перевищувати чинні норми продовження трива­лості реконструкції жилих будинків і перевищувати 2—3 років. Зміна інвесторами функціонального призначення реконструйо­ваних квартир не допускається. Кількість житла та умови, на яких воно передається інвестору, визначаються протоколом про на­міри та відповідною угодою. Будівельні та ремонтно-будівельні організації, залучені до реконструкції жилих будинків, набува­ють право на заселення до 20 % загальної площі в цих будинках на підставі укладених договорів із замовником та інвестором.

При реконструкції будинків-пам’яток архітектури, історії і культури, а також будинків, які становлять фонову забудову мі­ста, обов’язковим є відтворення їхнього первісного архітектур­ного вигляду, а в разі можливості й внутрішнього планування.

Насамперед зазначимо, що Ци­вільний кодекс України, Закон України «Про приватизацію дер­жавного житлового фонду» не передбачають випадків реприва­тизації квартир, тобто зворотної передачі приватного житла до державного житлового фонду.

Згідно зі ст. 17 Закону Російської Федерації «Про привати­зацію житлового фонду в Російській Федерації», органи держав­ної влади або органи місцевого самоврядування, підприємства, установи мають право викуповувати у громадян з їх згоди жилі приміщення, що належать їм на праві власності, з метою більш раціонального їх перерозподілу.

П. І. Седугін реприватизацію називає «деприватизацією» і визначає її так: «Громадянин, який скористався своїм правом на приватизацію житла, відмовляється від права власності на дане приміщення, залишаючись проживати в ньому, як наймач. Мо­тиви при цьому значення не мають. Питання про деприватизацію житла вирішується органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування на підставі заяви громадянина, а у випадку ви­никнення спору вирішується судом».

Цивільний кодекс України передбачає такі випадки позбав­лення права власності, як вилучення майна у власника при звер­ненні стягнення на це майно за зобов’язаннями власника та за обставин надзвичайного характеру. Майно в інтересах суспіль­ства за рішенням органів державної влади може бути вилучене оплатно (реквізовано) у власника за обставин надзвичайно­го характеру — стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії. Без­оплатне вилучення (конфіскація) майна у власника допуска­ється тільки за рішенням (вироком) суду чи іншого компетент­ного органу (службової особи) як санкція за вчинення правопо­рушення.

Тобто набуття права власності держави на приватний житло­вий фонд можливе у разі конфіскації та звернення стягнення на житло на користь держави в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження» як санкція на правопо­рушення у випадках, встановлених Кримінальним та Цивільним кодексами України, а також в інших випадках відчуження май­на на користь держави: дарування, заповіту, міни, викупу, та ін­ших зобов’язань.

У судовій практиці трапляються випадки, коли суди визна­ють приватизацію житла недійсною. Слід зазначити, що суд у деяких випадках може вирішити спір, відповідно до чинного за­конодавства України, між учасниками спільної власності на квартиру шляхом присудження грошової компенсації за частку в разі, якщо її неможливо виділити чи поділити майно в натурі або спільно користуватися ним. Такі рішення суду мають роз­глядатися як правомірне вирішення складних ситуацій щодо житла, а не позбавлення права власності на житло.

Тому найбільше випадків, пов’язаних із реприватизацією квартир, виникає, насамперед, за рахунок осіб, які на момент приватизації квартири були тимчасово відсутніми відповідно до ст. 71 ЖК У РСР і вважають, що за ними зберігалося право на приватизацію.

Вважаємо, що судова практика про визнання приватизації житла недійсною на тих підставах, що не отримана згода всіх осіб, за якими відповідно до ст. 71 ЖК У РСР зберігається пра­во на жилу площу, має вирішуватися не шляхом визнання при­ватизації недійсною, а шляхом включення нового власника до складу осіб, що володіють майном на праві спільної власності. В іншому разі відсутні мешканці квартири стануть на заваді про­ведення приватизації. Значна частина громадян України не змо­же скористатися своїм правом на приватизацію житла, якщо їх­ ні відсутні родичі не виявлять на це згоди, родинні зв’язки між ними втрачені, або строки, визначені ст. 71 ЖК УРСР, значно перевищуватимуть строки приватизації. Це стосується як ви­писаних, так і невиписаних осіб, оскільки кількість майбутніх власників визначається за кількістю прописаних, які визнають­ся наймачами та членами їх родин.

Згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування суда­ми Житлового кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2 у справах про визнання наймача або члена його сім’ї таким, що втратив право користування жилим приміщенням відповідно до ст. 71 ЖК УРСР, необхідно з’ясувати причини відсутності відповідача понад встановлені строки. У разі їх поважності суд може продовжити пропущений строк. Окрім того, наймачеві або членові його сім’ї, який був відсутнім понад встановлений зако­ном строк без поважних причин, суд вправі з цих мотивів від­мовити в позові про захист порушеного права.

У деяких випадках приватизація квартири визнається не­дійсною на підставі звернень колишнього члена сім’ї до суду з позовом про визнання його права на жилу площу, про визнання свідоцтва про право власності на квартиру недійсним.

Якщо судом буде визнано свідоцтво про право власності на квартиру недійсним, це призведе до того, що квартира з приват­ної власності у примусовому порядку буде переведена до дер­жавного житлового фонду, а колишні власники перетворяться на квартиронаймачів.

Відповідно до закону безоплатна приватизація за житлові чеки може бути здійснена тільки один раз, про що робиться від­повідний запис у паспорті. Так, у постанові Кабінету Міністрів України «Про випуск в обіг приватизаційних житлових чеків» від 26 квітня 1993 р. № 305 було передбачено робити відповід­ну відмітку органу приватизації державного житлового фонду в паспорт про право на безоплатну приватизацію житла у відпо­відному для даного громадянина обсязі.

Оскільки до цього часу законодавчо не визначений право­вий механізм повернення житлових чеків їх власникам або від­шкодування вартості цих приватизаційних паперів у грошах за умови визнання недійсною приватизацію житла, то її фактичне проведення ущемлює права громадян.

Вимоги Цивільного кодексу України про реституцію (повер­нення всього отриманого за угодою, а за неможливості поверну­ти одержане в натурі — відшкодування його вартості у грошах) при приватизації житла не можна застосовувати через немож­ливість повернення житлових чеків.

Тому приватизацію житла, проведену органами приватиза­ції відповідно до чинного законодавства, не можна визнавати недійсною, оскільки, по-перше, відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» органи при­ватизації не мають права відмовити мешканцям квартир (будин­ків) у приватизації житла, яке вони займають, і, по-друге, без­оплатна приватизація державного житлового фонду є процесом тимчасовим. Отже, житло може безоплатно приватизуватися тільки на час дії житлових чеків. Але це не поширюється на безстрокову приватизацію — викуп державного житла за гроші. Звичайно це не стосується абсолютно недійсних угод з прива­тизації, які не несуть за собою виникнення у сторін прав і обо­в’язків. Тому вважаємо, що приватизація може бути визнана не­законною тільки тоді, коли вона не відповідає вимогам закону, ущемлює права неповнолітніх дітей, недієздатних, здійснена гро­мадянами, не здатними розуміти значення своїх дій, внаслідок помилки, обману, насильства тощо. А також за наявності підстав для визнання документів недійсними: надання документів що не відповідають дійсності, порушення прав інших громадян та організацій на жиле приміщення, неправомірних дій службових осіб при вирішенні питання про приватизацію жилого примі­щення, а також інших випадків порушення порядку і умов на­дання жилих приміщень тощо.

При розгляді спору в суді щодо законності приватизації квартири, якщо навіть і буде встановлено, що порушені права окремих громадян на приватизацію, суд повинен визнавати їхні права спільної власності на житло, а в деяких випадках навіть перерозподіляти частки в приватизованому житлі, і ні в якому разі не скасовувати приватизацію взагалі шляхом визнання сві­доцтва про право власності на житло недійсним.

Порядок добровільного повернення квартири (будинку) у державну власність громадян, в яких підійшла черга на одер­жання жилого приміщення в державному житловому фонді, ре­гулюється затвердженим наказом Держжитлокомунгоспу Украї­ни Тимчасовим положенням про порядок передачі громадянами житла, що перебуває у їх приватній власності, органу, який здійс­нює поліпшення житлових умов» від 1 червня 1995 р. № 24.

Зазначене Положення визначає порядок передачі громадя­нами, в яких підійшла черга на одержання жилого приміщення і які виявили бажання одержати житло у державному чи кому­нальному житловому фонді на умовах, передбачених ст. 48 ЖК УРСР, належного їм на праві приватної власності будинку (квар­тири і кімнати у квартирі) органу, який здійснює поліпшення їх житлових умов.

Громадяни, які виявили бажання одержати житло в межах встановленої норми жилої площі в одному населеному пункті, подають до органу, який здійснює поліпшення житлових умов, заяву та правовстановлюючий документ (свідоцтво про пра­во власності) на будинок, квартиру, кімнату в квартирі і від­повідний документ про реєстрацію прав власності на нерухоме майно.

Орган, який здійснює поліпшення житлових умов, у місяч­ний термін розглядає заяву громадянина і приймає рішення про надання йому та членам його сім’ї житла у державному чи ко­мунальному житловому фонді, про що повідомляється заявник. У разі отримання у тижневий термін згоди заявника на запро­поноване житло орган приймає рішення щодо переведення жит­ла, яке перебуває у приватній власності громадян, до державної чи комунальної власності. Про це заявнику повідомляється у п’ятиденний термін.

Після прийняття рішень, зазначених вище, між громадяни­ном і органом, який здійснює поліпшення житлових умов, укла­дається угода обміну з дотриманням вимог чинного законодав­ства. Між сторонами проводиться обмін жилого приміщення меншої площі на жиле приміщення більшої площі з урахуван­ням вимог ч. 2 ст. 48 ЖК УРСР. Оформлення угоди обміну по­кладається на орган, який поліпшує житлові умови і на який покладено функції забезпечення житлом громадян.

Після обміну громадянин і члени його сім’ї втрачають право власності на жилі приміщення, які вони займали до обміну.

На підставі цього рішення орган приватизації робить відпо­відну відмітку про зміну власника будинку (квартири, кімнати у квартирі).

Орган, що поліпшує житлові умови, зобов’язаний протягом двох днів з моменту укладення угоди обміну видати громадянам ордер на приміщення, які вони отримують у результаті обміну.

Орган приватизації, який здійснив приватизацію жилого приміщення, переданого громадянином органу, що поліпшив його житлові умови, на вимогу громадянина та членів його сім’ї зобов’язаний видати довідку про факт анулювання приватизації.

Громадяни, які мають житло у власності, у разі одержання державного чи комунального житла на всіх членів сім’ї у межах визначеної норми, зобов’язані передати безоплатно власне жит­ло органу, який здійснює поліпшення житлових умов. Одержа­не на цих умовах житло знову може бути об’єктом приватизації.

У Житловому кодексі має бути закладений механізм репри­ватизації житла, відповідно до яких громадяни, які мають влас­не житло, право власності на яке набуте на законних підставах, вправі передати його безоплатно місцевому органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, а також підприєм­ствам, установам і організаціям за їх згодою. При цьому за гро­мадянами залишається право володіння та користування жит­лом на умовах договору соціального найму. Так, відповідно до ст. 20 Закону Російської Федерації «Про введення в дію Жит­лового кодексу Російської Федерації»1 незаможні громадяни, що приватизували житло, яке є для них єдиним місцем постійного проживання, до 1 січня 2007 р. мали право передати належні їм на праві власності й вільні від зобов’язань жилі приміщення в державну або комунальну власність, а відповідні органи зобо­в’язані прийняти їх у власність і укласти договори соціального найму.

Доприватизація житла. У зв’язку з розглядом комплексу питань, пов’язаних із приватизацією, виникають питання, чи мож­лива повторна приватизація житла, якщо члени сім’ї повністю або частково використали приватизаційні папери — житлові че­ки, що надають право на приватизацію житла, яким чином мож­на використовувати решту житлових чеків, що залишилися на депозитних рахунках громадян, у випадках, якщо громадянин перебував у черзі на поліпшення житлових умов і одержав нове

житло в межах встановленої норми жилої площі, чи переселя­ється з приватного житла до державного, чи хоче взяти участь у приватизації іншої квартири державного житлового фонду, маю­чи при цьому-залишки вартості житлового чеку, яких вистачає для оформлення у власність другої квартири.

Пункт 5 ст. 5 Закону України «Про приватизацію держав­ного житлового фонду» передбачено, що кожний громадянин має право приватизувати житло, яке займає, безоплатно в межах номінальної вартості житлового чеку або з частковою доплатою один раз. Пункт 2 ст. 8 надає уточнення, хто конкретно може отримати державне житло у власність. Зокрема, це всі повно­літні члени сім’ї, які постійно мешкають у квартирі (будинку) державного житлового фонду або за якими зберігається право на житло. Законом передбачено, що громадянам безоплатно пе­редається житло з розрахунку санітарної норми 21м2 загальної площі на наймача та члена його сім’ї та додатково 10 м2 на сі­м’ю. Тобто житловий чек можна вважати використаним, якщо держава виконала повністю свої зобов’язання перед громадяна­ми України, а саме, спочатку надала житло у постійне користу­вання, а потім і у власність, і квартиронаймачі та члени їхніх сі­мей приватизували його в межах зазначеної вище норми.

Водночас більшість громадян не повною мірою реалізувала надане їй законом право на використання житлового чеку в ме­жах його номінальної вартості, оскільки мешкає у квартирах, що будувалися 40—50 років тому і мають невелику жилу площу. Сьогодні вони намагаються поліпшити свої житлові умови. При цьому вони можуть залишити раніше приватизовану квартиру в своїй власності або передати своє житло органу, який здійс­нює поліпшення житлових умов і вже тільки після цього у них з’являється можливість оформити безкоштовну приватизацію іншого житлового приміщення. Це передбачено ч. 2 ст. 48 ЖК УРСР, яка зазначає, що при передачі громадянами житла, яке перебуває у приватній власності, органу, що здійснює поліпшен­ня житлових умов, вони мають право на одержання житла у ме­жах встановленої норми жилої площі. Порядок передачі перед­бачений Тимчасовим положенням про порядок передачі грома­дянам житла, що перебуває у їх приватній власності, органу, який здійснює поліпшення житлових умов, затвердженим наказом Держжитлокомунгоспу України від 1 червня 1995 р. № 24.

Слід зазначити, що практика застосування житлового зако­нодавства склалася так, що органи приватизації здійснюють до- приватизацію житла громадянам за невикористані житлові чеки у межах їх вартості, а також із доплатою особистих коштів за на­явності надлишків жилої площі на умовах, передбачених Зако­ном України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Оскільки зазначені питання не врегульовані чинним зако­нодавством України, постає запитання, як розподілити частки квартири, коли в доприватизації беруть участь два громадяни­на, один з яких повністю або частково використав житловий чек, а другий має житловий чек у повному обсязі, чи можливо у даному разі передавати квартири у сумісну спільну власність? Оскільки ідеальні частки квартиронаймачів і членів їхніх сі­мей у цьому випадку будуть різними, прийнятною для них мо­же бути як приватизація квартири у сумісну часткову власність з вказівкою у свідоцтві про право власності частки кожної осо­би залежно від вартості залишків житлових чеків, так і в суміс­ну спільну власність, якщо на це є згода сторін. Тобто, якщо член сім’ї, який має невикористаний житловий чек, не заперечує про­ти оформлення квартири у спільну сумісну власність, підстав для відмови у такому бажанні чинне житлове та цивільне зако­нодавство не визначає.

При поліпшенні житлових умов громадяни мають право за­лишити раніше приватизовану квартиру у своїй власності або передати органу, який здійснює поліпшення житлових умов, і тільки після цього у них з’являється можливість оформити без­коштовну приватизацію другого житла. Якщо громадянин свою квартиру не передав органу, який здійснює поліпшення житло­вих умов, залишив у своїй власності і розпорядився нею на свій розсуд, погіршивши свої житлові умови, ставши бездомним — це його особиста справа, але про повторну приватизацію мови у даному випадку взагалі не повинно бути. Виходячи із зазначеного, на нашу думку, поняття соціаль­ної незахищеності має визначатися відповідно до матеріального стану особи, а не до її соціального становища. Слід зазначити, що необхідно якнайшвидше унормувати жит­лові відносини відповідно до Конституції з урахуванням реалій, які склалися останніми роками, оскільки житлова проблема по­стійно загострюватиметься, особливо у великих містах.

**Лекція 6.** **Договори з житлом**

**1. Будівництво житла**

**2. Отримання безхазяйної нерухомої речі**

**3. Купівля житла**

**4. Договір міни та обміну жилими приміщеннями**

**5. Договір дарування житла**

**6. Довічне утримання (догляд) та рента житла**

**7. Договір застави (іпотеки) житла**

Завершення будівництвом житла і його реєстрація є однією із найпоширеніших ознак права власності й визначальним для віднесення його до об’єктів житлового права.

Інвестування в житлове будівництво є однією з підстав ви­никнення права власності з метою задоволення житлової потре­би згідно з постановою. Верховної Ради України «Про заходи щодо залучення додаткових коштів на житлове будівництво та створення ринку житла» від 22 лютого 1994 р. № 3983-ХІІ, яка надала право будівельним організаціям у разі відсутності у за­мовників коштів, завершувати за їх згодою розпочате будівниц­тво за рахунок власних або залучених коштів.

За способом будівництва житла виділяють договори: догово­ри, направлені на створення нового житла; договори, які перед­бачають будівництво шляхом добудови додаткових приміщень до вже існуючих жилих будинків; договори, направлені на ре­конструкцію або капітальний ремонт вже існуючого об’єкта не­рухомості.

Право власності на житло в процесі будівництва може ви­никати на підставі договору будівельного підряду, пайової (дольової) участі у будівництві, сумісної діяльності.

Новим видом фінансування житлового будівництва є іпотеч­не кредитування, що регламентується законами України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будів­ництві житла та операціях з нерухомістю», «Про іпотеку», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати». У зв’язку з виникненням но­вих правовідносин до чинного Цивільного кодексу України бу­ло внесено зміни до статей 249, 316, 1029,1030, 1033,1044, згід­ но з якими особливим видом прав власності визначається пра­во довірчої власності.

Будівництво жилого будинку пов’язане з наявністю земель­ної ділянки. Порядок надання земельних ділянок регулюється Земельним кодексом України та нормативно-правовими акта­ми з питань земельного законодавства.

До моменту завершення будівництва жилого будинку жит­лових прав у забудовників не виникає. Ці відносини регулюють­ся цивільним законодавством у повному обсязі. Тільки після за­вершення будівництва та реєстрації будинку як жилого, у сто­рін можуть виникнути житлові правовідносини, що вже регу­люється нормами не тільки цивільного, а й житлового законо­давства.

Земельні та житлові відносини тісно між собою пов’язані. Принципове значення мають наступні правові умови, пов’язані з будівництвом або придбанням житла як об’єкта нерухомості: з придбанням будівлі у власника виникають права на відповідну земельну ділянку, де знаходиться жила будівля, або такого зв’яз­ку немає. На цій підставі виокремлюються два види цих зобо­в’язань, які не тягнуть (або тягнуть частково) наділення одер­жувача правомочностями на земельну ділянку, яка знаходиться під жилим будинком; які надають право отримувача житла на відповідну додаткову земельну ділянку.

Жилий будинок як об’єкт нерухомості розміщується на від­веденій належним чином земельній ділянці з умовою цільового використання. Передача земельних ділянок у приватну влас­ність громадян здійснюється згідно з земельним законодавством України відповідними органами місцевого самоврядування, на території яких знаходиться земельна ділянка. Власник земель­ної ділянки має право зводити на ній жилі будівлі та здійснюва­ти перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам, але за умови додержання архітектурних, буді­вельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а та­кож за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Громадяни мають право на отримання або придбання в уста­новленому порядку земельної ділянки для житлового будівниц­тва, незалежно від наявності в них іншого жилого приміщен­ня, в тому числі й в інших населених пунктах. У зв’язку з цим постає питання забезпечення громадян, які перебувають на об­ліку як ті, що потребують поліпшення житлових умов, правом першочергового забезпечення земельними ділянками для жит­лового будівництва.

Згідно зі ст. 331 Цивільного кодексу України право власності на житлові будинки виникає не з моменту завершення будівниц­тва, а з моменту прийняття нерухомого майна до експлуатації і його державної реєстрації. Слід відмітити певні суперечності при визначенні моменту виникнення права власності на новостворене майно. Жилі будинки характеризуються комплексом вимог, що висуваються до них ст. 380 Цивільного кодексу Украї­ни. Житло завжди пов’язане не тільки із матеріалами, з яких во­но створюється, а й з комплексом санітарно-технічних вимог. Тому моментом виникнення права власності на об’єкт нерухо­мості є введення його в експлуатацію. При цьому між створен­ням жилого об’єкта і введенням його в експлуатацію може про­ходити значний проміжок часу. Законодавство України не міс­тить загального правила щодо моменту набуття права власності на житло, оскільки ч. 2 ст. 331 ЦК України передбачає, що пра­во власності на новостворене нерухоме майно (жилі будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будів­ництва.

Для попередження можливих спорів та приведення норми ст. 331 ЦК України до норм статей 379, 380 ЦК України ч. 2 ст. 331 ЦК України слід доповнити правилом такого змісту: «Право власності на житло виникає з моменту встановлення відповідності будівлі вимогам, що висуваються до жилих при­міщень». Практичне значення вказаної норми полягає в тому, що момент переходу прав власності на житло встановлений єдиний.

Державна реєстрація права на жилі будинки у БТІ є обо­в’язковою для всіх власників, незалежно від форми власності. Реєстрації підлягають тільки ті жилі будинки, будівництво яких закінчено та які прийняті в експлуатацію в установленому по­рядку. Порядок державної реєстрації права власності на житло регулюється Інструкцією про порядок державної реєстрації пра­ва власності на об’єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової по­літики України від 9 червня 1998 р. № 121. Додаток № 1 до цієї Інструкції містить перелік документів, що приймає БТІ для реєстрації права власності.

Є. О. Мічурін, аналізуючи питання реєстрації нерухомості, що існує у Німеччині, Франції, Росії, пропонує здійснювати об­лік житла не за прізвищами власників та за адресою, а за пооб’єктною реєстрацією нерухомості, коли за номером будинку встановлюється дійсне його розташування за земельним када­стром, який вказується у довідці-характеристиці Бюро техніч­ної інвентаризації (БТІ)1. Вважаємо, що це дозволить спростити систему визначення обтяжень нерухомості, обліковувати дого­вори найму тощо.

Будинок повинен відповідати проектно-кошторисній доку­ментації, бути придатним для постійного проживання в ньому, відповідати будівельним і санітарним вимогам. Якщо ці вимоги не будуть дотримані, то будинок не є житлом.

Правовими підставами для будівництва приватного жило­го будинку слугують наступні документи: рішення виконавчого органу відповідної ради про відвід земельної ділянки під інди­відуальне будівництво; акт про надання земельної ділянки та визначення її меж у натурі; затверджений проект забудови; но­таріально завірений договір про надання в безстрокове корис­тування земельної ділянки під будівництво індивідуального жилого будинку; свідоцтво на право на забудову присадибної ділянки або свідоцтва на право приватної власності на земельну ділянку; дозвіл органів архітектурно-будівельного контролю на здійснення робіт. Сукупність вказаних документів і договору є актом відводу земельної ділянки.

У працях із земельного і цивільного права увага приділяла­ся, головним чином, договору про надання ділянки. Щодо пи­тання про юридичну природу цього договору висловлені різні думки. Так, Маслов відносить його до цивільно-правових угод, І. Л. Брауде — до земельно-правових договорів. Аналіз змісту акта відводу ділянки для будівництва житла свідчить про його цивільно-правову природу.

Договір можна віднести до цивільно-правових тому, що до­говір про надання земельної ділянки включає умови про характер будови, розмір, форму, план, є правовою підставою для бу­дівництва, а не для землекористування. Визначальним тут є спе­ціальний об’єкт - жилий будинок.

Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів здійснюється державною приймальною комісією, ство­реною відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію закін­чених будівництвом об’єктів, затвердженого постановою Кабі­нету Міністрів України від 22 вересня 2004 р. № 1243. Право власності на такі об’єкти виникає з моменту прийняття їх до експлуатації.

Правовими підставами виникнення права власності у грома­дян відповідно до Цивільного кодексу України можуть бути жи­лі будинки, збудовані у встановленому порядку або придбані на законних підставах.

Первинною підставою набуття права власності може бути і переробка речі (перепланування, перебудова, реконструкція), внаслідок яких відбувається зміна конфігурації жилого будин­ку, квартири. Внаслідок перебудови невизначеним залишається питання, чи створюється новий об’єкт права власності. Право на перебудову в квартирі передбачено ст. 383 ЦК України. Влас­ник квартири має право здійснювати зміни у квартирі за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоповерховому жилому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. На на­шу думку, у випадку коли внаслідок перебудови, переплануван­ня не змінюється загальна площа квартири чи будинку, тобто не виникає нового об’єкта права власності, то власник залиша­ється власником житла із внесенням відповідних змін до техніч­ної документації.

Кожний громадянин може вільно, на вибір, відповідно до своїх потреб і можливостей придбати житло у власність. Ра­зом з тим, розвиток ринкових відносин вимагає надання ре­альних можливостей для придбання чи спорудження житла сім’ям, які тривалий час перебувають на квартирному обліку, з урахуванням строку перебування їх на черзі та матеріально­го стану.

Держава надає переваги у будівництві житла, за умов дер­жавної допомоги, окремим категоріям громадян: 1) військово­службовцям; 2) ветеранам війни в Афганістані та воєнних конф­ліктів у інших зарубіжних країнах, членам їх сімей і сімей за­гиблих; 3) звільненим у запас або відставку за станом здоров’я, вислугою років, а також у зв’язку зі скороченням чисельності або штату та перебуванням на квартирному обліку за місцем проживання; 4) службовим особам органів внутрішніх справ, митних органів України, податкової міліції та членам їх сімей; прокурорам і слідчим органів прокуратури та членам їх сімей1; 5) молодим сім’ям та одиноким молодим громадянам2; 6) моло­дим вченим, подружжям, в яких чоловік або дружина є молоди­ми вченими, та неповним сім’ям, в яких мати або батько є моло­дим вченим, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на отримання кредиту до досягнення молодими вченими віку 35 років включно, якщо вони є громадянами України, пра­цюють на державних підприємствах, у державних науково-дослідних (науково-технічних) установах та організаціях; 7) осо­бам, що проживають у сільській місцевості.

Розмір кредиту повинен визначатися виходячи з норми 21м2 загальної площі житла на одного члена сім’ї та додатково 20 м2 на сім’ю, вартості будівництва (реконструкції) житла за цінами, що діють на час укладення кредитної угоди, та витрат на стра­хування в період будівництва (реконструкції) житла. При цьо­му розрахункова вартість 1 м2 житла не повинна перевищувати його середньої вартості, що склалася в регіоні відповідно до да­них Держбуду.

Необхідна розробка різних програм забезпечення житлом населення України, розроблення нових фінансово-кредитних програм, спрямованих на розв’язання житлових проблем не тіль­ки молоді та інших верств населення шляхом надання довготер­мінових державних кредитів і кредитів за рахунок інших дже­рел фінансування на будівництво (реконструкцію) і придбання житла; залучення коштів для кредитування громадян з метою фінансування будівництва (реконструкції) і придбання жилих будинків; кредитування, в тому числі пільгове, та фінансування витрат на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для всіх верств населення України.

Безхазяйною є річ, яка не має власника або власник якої не­відомий. Нерухомі безхазяйні речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Не має господаря, перш за все, майно померлих людей, у яких немає нащадків, осіб, які покинули своє життя у регресних районах України. Як зазначає В. О. Мушинский, «у попередніх кодексах таке майно називалося виморочним (від слова «мор», коли через епідемії вимирали цілі сім’ї й не зали­шалося спадкоємців). Чинне законодавство України поняття «виморочне майно» не вживає2. Про взяття на облік робиться оголошення у засобах масової інформації. Після спливу одно­го року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона може бути передана за рішенням суду у комунальну власність (ст. 335 ЦК України) у порядку, встановленому статтями 269— 273 ЦПК України і повинна бути зареєстрована як житловий фонд соціального призначення відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення».

Зазначений випадок набуття права власності є спеціаль­ним, оскільки може набуватися тільки спеціальним суб’єктом. Зазначена стаття визначає два випадки визнання житла безха­зяйним: власник невідомий або власника немає. Виходячи з ви­мог державної реєстрації прав на нерухоме майно безхазяйним не може вважатися житло, коли невідоме місце перебування власника. Якщо відомостей про місце перебування особи про­тягом року в місці її постійного проживання немає, то така осо­ба може бути визнана судом безвісно відсутньою, що є підста­вою для встановлення опіки над майном особи в порядку ст. 44 ЦК України.

Безхазяйним житлом, виходячи із ст. 335 ЦК України є житло, власник якого невідомий.

Випадком, коли житло залишається без власника, є відмо­ва від права власності на житло як підстава припинення права власності, передбачена ст. 347 ЦК України. Вважаємо, що ст. 335 спрямована, перш за все, на випадки, коли відсутня особа, на яку покладаються обов’язки щодо утримання майна (ст. 332 ЦК України), що, в свою чергу, тягне порушення прав співвласни­ків багатоквартирного жилого будинку. Цивільне законодавство спрямоване на подолання ситуації, коли житло не має власни­ка. При цьому відмова від права власності не тягне за собою при­пинення права та обов’язків щодо майна до набуття права влас­ності іншою особою.

За законодавством України набути безхазяйне майно може будь-яка особа внаслідок набувальної давності. Введення ст. 344 ЦК України набувальної давності є позитивним кроком, разом з тим, воно не вирішує всіх питань, хоча гарантією набуття пра­ва власності за набувальною давністю є рішення суду. Проте право власності виникає в силу ч. 1 ст. 344 ЦК України з момен­ту державної реєстрації права на житло.

Одним із способів припинення права власності є припинен­ня юридичної особи чи смерті власника. В цьому випадку «відумерле» майно повинне проходити процедуру реєстрації в міс­цевій Раді для визначення 10-річного строку, протягом якого має продовжуватися добросовісність володіння чужим майном. У різні часи встановлювали різні строки набувальної давнос­ті на нерухоме майно: у стародавньому римському праві — до 20 років, у Візантії — ЗО років.

Відповідно до ст. 344 ЦК України, особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти цим майном протягом десяти років, може набути пра­во власності на це майно (набувальна давність). Тому умовами виникнення права власності за набувальною давністю в юри­дичній літературі називають добросовісність володіння, відкри­тість, безперервність, тривалість.

Набувальна давність є первинним способом набуття права власності на житло. Разом із тим, слід зазначити, що вона, в кін­цевому рахунку, спрямована проти власника. Тому житло як спеціальний, специфічний об’єкт цивільного права має бути ви­ключене із кола об’єктів, за якими переходить право власності до іншого власника, а тільки до соціального житлового фонду. Тому до ст. 344 ЦК України повинні бути внесені зміни, згідно з якими набувальна давність на житло не поширюється. Такий правовий підхід дозволить захистити права власника житла у випадках як законного, так і незаконного заволодіння чужим майном. Не може виникати право на житло за набувальною дав­ністю в осіб, які проживають у ньому за відсутності власника. При цьому добросовісність чи недобросовісність володіння чу­жим майном не створюють правових наслідків, тобто правового значення не мають. Якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення строку дого­вору не пред’явив вимоги щодо його повернення, ця особа не набуває права власності за набувальною давністю, а продовжу­ється дія договору на тих самих умовах на невизначений строк. Строк набувальної давності не спливає у випадках відносин між дітьми і батьками, особами, що знаходяться під опікою та пік­луванням, між подружжям, на передачу в силу закону майна в управління, за здійснення управління майном юридичною осо­бою, коли діти не досягли повноліття, під час розгляду справи в суді, мораторію або надзвичайних обставин.

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту держав­ної реєстрації.

Якщо особа заволоділа майном на підставі договору (най­му, оренди, безоплатного користування) з його власником, який після закінчення договору не пред’явив вимоги про його повер­ нення, вона набуває право власності за набувальною власністю на нерухоме майно через 15 років.

Право власності за набувальною давністю на житло набувається тільки за рішенням суду, що є гарантією дотримання прав власника. У світлі цивільного законодавства залишається неви- значеним правове становище користувача після того, коли суд відмовить власнику у віндикації тільки за мотивом спливу стро­ку позовної давності. Можливо, в цьому випадку слід говорити про повне припинення прав власника і передачу житла до жит­лового фонду соціального призначення, що і буде відповідати досвіду, наприклад, Франції. Згідно зі ст. 713 Французького ци­вільного кодексу «майно, яке не має господаря, належить дер­жаві»1. У таких випадках судове рішення повинно визначати належність житла: прийняти на баланс місцевої ради, а не ви­знавати володільцем іншого фактичного власника.

Особа повинна заявляти про давність володіння перед міс­цевою радою, на території якої знаходиться житловий фонд, і тільки тоді може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим житлом володіла особа, чиїм спадкоємцем (правонаступником) вона є. Якщо особа заволоділа майном на підставі договору з його власником, який після закінчення стро­ку договору не пред’явив вимоги про його повернення, вона мо­же набути право власності за набувальною давністю.

Фактичним володінням є факт тримання особою чужого майна. Фактичне володіння — це володіння без права на ньо­го, оскільки воно не спирається на будь-який правовий титул. Фактичне володіння за своєю суттю відображає фактичний стан майна, а не право на це майно. Інститут набувальної дав­ності спрямований на захист фактичного володільця, в той же час щодо житла таке тримання можна розцінювати як самоза­хоплення.

Одним із найпоширеніших засобів забезпечення житлових потреб громадян є купівля житла. За договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов’язується пере­ дати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а по­купець приймає або зобов’язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму (ст. 655 ЦК України).

Договір купівлі-продажу жилого будинку (квартири) укла­дається у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідчен­ню та державній реєстрації. Тому право власності у особи вини­кає не з моменту укладання договору купівлі-продажу чи його нотаріального посвідчення, а з моменту його державної реєстра­ції, що відповідає європейському досвіду.

Є. О. Мічурін, аналізуючи момент переходу права власності в різних країнах, зазначає, що «системою згідно з реєстрацією, прийнятою у Франції, речові права набувача виникають з мо­менту укладення договору, але він не може надати їх третім осо­бам до моменту державної реєстрації.

Нотаріальне посвідчення договорів відчуження житла при­водить до підвищення правових гарантій у порівнянні з цивіль­ним законодавством Російської Федерації, яке не визнає необ­хідності обов’язкового нотаріального посвідчення при укладан­ні договорів купівлі-продажу житла.

ЦК України не виділяє як самостійний вид договір купів­лі-продажу житла. Інші підходи визначені в ЦК Російської Фе­дерації, в якому виділено окремий параграф «Продаж неру­хомості», який визначає не тільки поняття та форму договору, порядок державної реєстрації, визначення прав на земельну ді­лянку, особливості предмета договору та визначення ціни, по­рядок передачі нерухомості, а й особливості продажу саме жи­лих приміщень.

Особливості регулювання договору купівлі-продажу житла не визначаються п. 54 ЦК України, що містить тільки загальні положення. Разом із тим, можна помітити відмінності у прода­жу звичайного товару (речі) від продажу житла, яке, крім мате­ріальної цінності, має особливу нематеріальну цінність, що за­безпечує існування людини. Стаття 554 ЦК РФ встановлює, що у договорі продажу нерухомості потрібно чітко вказувати дані,

які дозволяють точно встановити нерухоме майно, в тому числі відомості, які визначають розташування нерухомості на відпо­відній земельній ділянці чи у складі іншого нерухомого май­на, а за відсутності цих умов у договорі, умови щодо передачі майна вважаються непогодженими, а відповідний договір — неукладеним.

Вимога ст. 220 Цивільного кодексу України про обов’язок нотаріального посвідчення договорів про відчуження житла обо­в’язкова, під загрозою їх нікчемності. Форма договору є єдиним цілим. Якщо форма договору не була доведена до кінця, то вона має розглядатися як зовсім невиконана, а тому кожна сторона може відмовитись від його виконання.

Проте Цивільний кодекс України непослідовно встановлює випадки, коли одна сторона уникає нотаріального посвідчення. Так у ЦК визначено, якщо сторони домовилися щодо усіх істот­них умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору (наприклад добровільне виселення з квартири, будинку), але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визна­ти такий договір дійсним, і наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається. Нотаріальне посвідчення договору про відчуження житла в певних випадках виконує факультативну функцію, а визначальним є момент державної реєстрації.

Сторони можуть погодитися з тим, що право власності на жилий будинок виникає у покупця з іншого моменту: оплати вартості майна, повного звільнення відчужуваного житла меш­канцями, які там прописані, сплати всіх боргових зобов’язань, чи укладання договору під певною умовою. Але визначальним моментом є державна реєстрація договору про відчуження май­на, що буде відповідати вимогам ч. 4 ст. 334 ЦК України.

Існує багато видів договорів купівлі-продажу жилого при­міщення залежно від предмета договору та способу його при­дбання: договір про купівлю-продаж квартири, жилого будин­ку, садиби, частини жилого будинку, купівля-продаж будинку на умовах довічного утримання, ренти, купівля-продаж жилого будинку, що належить неповнолітнім, продаж жилого будинку від імені неповнолітніх, купівля-продаж долі жилого будинку, купівля-продаж конкретної частини жилого будинку, міна жи­лих будинків, обмін жилого будинку на квартиру, придбання жилих приміщень у багатоквартирних будинках; угоди купівлі нерухомості, предметом яких є не тільки жиле приміщення (як правило, частина будинку або будинок), а й відповідна земельна ділянка з надвірними будівлями. За способом придбання мож­на виділити: придбання житла на аукціоні, шляхом викупу, на біржі, за рішенням суду тощо. За радянських часів для купівлі-продажу будинків був встановлений спеціальний правовий ре­жим, що є позитивним, оскільки жилий будинок був (і є) важ­ливим об’єктом права власності громадян1. Так, одним із обме­жень було, з метою запобігання спекуляції, встановлено прави­ло, за яким продавець не в праві від свого імені, від імені іншого з подружжя і неповнолітніх дітей здійснювати продаж більше од­ного будинку (або його частини) протягом трьох років (ст. 226 ЦК УРСР). Обмеження спекуляції житлом на ринку нерухо­мості можливе шляхом прийняття закону «Про оподаткування нерухомості». При цьому якщо встановити правило, що особи, які проживають у будинку, квартирі і мають єдине місце про­живання в межах санітарної норми (наприклад 26 м2), звільня­ються від сплати такого податку.

Договір купівлі-продажу спрямований на оплатний перехід права власності на житло, за ним покупець зобов’язується спла­тити певну суму. Таким чином, при купівлі-продажу має місце оплатний договір, що відрізняє її від інших видів договорів. До­говір купівлі-продажу житла є двостороннім, оскільки цивільне законодавство встановлює взаємозумовлені права та обов’язки, хоча на кожній стороні можуть виступати кілька осіб (члени сі­м’ї, подружжя, співвласники), але вони представляють інтереси однієї сторони. Особливо важливе дотримання прав при відчу­женні житла членам сім’ї. Для цього вимагається письмовий до­звіл другого з подружжя на відчуження будинку (квартири) чи його частки і повинні бути виконані вимоги ст. 362 ЦК України про переважне право купівлі співвласником відчужуваної част­ки майна. Продавець зобов’язаний передати житло у власність з урахуванням усіх умов договору (предмет, місце, строки). Якщо продавець не виконав визначених договором обов’язків, то по­купець може вимагати передачі будинку за рішенням суду, нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, державної реєстрації, відшкодування збитків.

Продавець зобов’язаний не тільки передати житло, а й по­передити покупця про всі права третіх осіб на житло, що про­дається (права наймачів, сервітут, право довічного користу­вання тощо). У разі невиконання цієї вимоги покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купів­лі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб. Продавець зобов’язаний передати житло у належному ста­ні, тобто відповідно до вимог договору, Цивільного та Житло­вого кодексів, державних стандартів та вимог, що звичайно став­ляться.

Покупець, у свою чергу, зобов’язаний сплатити встановлену ціну, а також прийняти житло на визначених умовах. Якщо по­купець відмовиться заплатити встановлену ціну, продавець впра­ві вимагати прийняття житла покупцем і оплати ціни, а також відшкодування збитків, завданих затримкою виконання, або від­мовитись від договору і вимагати відшкодування збитків.

Ризик випадкової загибелі речі переходить до набувача од­ночасно з виникненням у нього права власності, тобто з момен­ту державної реєстрації, навіть у випадку якщо інше буде вста­новлено договором.

Стаття 556 ЦК Російської Федерації1, встановлюючи спеці­альний порядок передачі нерухомості, передбачає, що передача нерухомості продавцем і прийняття її покупцем здійснюється за передаточним актом чи іншим документом про передачу. Прий­няття покупцем нерухомості, яка не відповідає умовам догово­ру купівлі-продажу нерухомості, у тому числі у випадку, коли така невідповідність обумовлена в документі про передачу не­рухомості, не є підставою для звільнення продавця від відпові­дальності за неналежну якість.

Стаття 558 ЦК РФ висуває особливі вимоги до договору купівлі-продажу житла, зокрема встановлює правило щодо не­обхідності зазначати в договорі перелік осіб, які залишаються проживати, із зазначенням їх прав на користування жилим при­міщенням. Продавцем житла, як правило, виступає його власник, однак у певних випадках право на продаж можуть мати комі­сіонер, повірений, управитель, а також спеціалізовані державні органи у випадках примусового продажу житла при звернен­ні стягнення на нього за майновими зобов’язаннями власника. Згідно зі ст. 20 Закону України «Про заставу» реалізація застав­леного майна, на яке звернуто стягнення, проводиться держав­ним виконавцем або за виконавчим написом нотаріуса.

Примусова реалізація житла з прилюдних торгів проводить­ся згідно з Тимчасовим положенням про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 27 жовт­ня 1999 р. № 68/5.

В юридичній літературі висловлюється думка, що купівля-продаж житла може бути здійснена шляхом запродажу, який виділяється як окремий вид договору. Історично, як зазначає Г. Ф. Шершеневич1, договір запродажу викликаний необхідніс­тю укласти договір купівлі-продажу на нерухомість, що знахо­диться під арештом, відсутність у цей момент права власності або очікується отримання майна в майбутньому. Договір запро­дажу — це попередній договір про купівлю будинку, за яким сторони беруть на себе зобов’язання в майбутньому укласти до­говір купівлі-продажу житла. Кожна із сторін отримує право вимагати від іншої укладення договору купівлі-продажу, які пе­редбачені в договорі запродажу. У випадку відмови однієї із сто­рін інша сторона може звернутися до суду з вимогою про ви­знання договору купівлі-продажу будівлі (квартири) укладеним, тобто вимагати перетворення договору запродажу на договір ку­півлі-продажу. Цивільний кодекс України окремо не виділяє до­говір запродажу, який не тягне за собою переходу права власнос­ті на запродану будівлю, але породжує певні права і обов’язки для учасників. Договір запродажу породжує зобов’язання сто­рін в майбутньому через певний час укласти договір купівлі-продажу будинку (квартири).

Суд задовольняє вимоги про визнання договору купівлі-продажу укладеним на підставі запродажного запису, якщо він міс­тить у собі умови, достатні Для визнання змісту договору купівлі-продажу. Таким чином, договір запродажу судовим рішенням перетворюється на договір купівлі-продажу. Саме визнання су­дом договору купівлі-продажу укладеним тягне за собою обо­в’язок для продавця передати будинок (квартиру) покупцю, а для покупця — прийняти будинок (квартиру) і сплатити вста­новлену ціну.

Договір запродажу має бути нотаріально посвідченим під загрозою його недійсності. Реєстрація запродажу в органах міс­цевого самоврядування не обов’язкова, оскільки запродажний запис не тягне за собою переходу права власності на будинок (квартиру).

Запродаж може бути тільки двостороннім договором.

Термін «попередній договір», визначений ст. 635 Цивільно­го кодексу, що широко використовується на практиці, не достат­ньо характеризує сутність договірних відносин, не визначає, на що вони спрямовані, вказує лише особливість цього договору як спрямованого на укладення протягом обумовленого строку в майбутньому основного договору.

Запродаж не тягне за собою переходу права власності, а лише породжує певні права і обов’язки. Будівлі, що є предме­том запродажного запису, повинні точно відображати істот­ні умови договору. Сутність існування окремого договору за­продажу можна розкрити через завдаток, визначений ст. 570 ЦК України. Для договору запродажу нерухомості повинні бу­ти встановлені спеціальні положення про завдаток, які не ма­ють відношення до інших договорів. Якщо завдатком є грошо­ва сума на підтвердження зобов’язання і на забезпечення його виконання, то запродаж має місце при купівлі будинку, квар­тири.

Якщо первинним способом набуття права власності на жит­ло є його будівництво, то похідними способами виникнення пра­ва власності на житло є набуття внаслідок укладання договорів купівлі-продажу, придбання житла на користь третьої особи за договором з набувачем. Правомірність таких договорів випли­ває із загальних положень про договори, укладені на користь третіх осіб.

Найчастіше зустрічаються договори про придбання житла батьками на користь дітей, які виступають покупцями. На прак­тиці зустрічаються договори, за якими у набувача виникає обо­в’язок надання третій особі в довічне або тимчасове користу­вання певного приміщення. Ці договори на користь третіх осіб містять дві угоди купівлі-продажу між набувачем і відчужувачем і угоду на користь третьої особи.

Викуп житла державної форми власності передбачає викуп:

1. частини квартири, якщо при приватизації було приватизова­но частину квартири, будинку; 2) кімнату в комунальній квар­тирі; 3) квартири, будинку на конкурсі, аукціоні.

Коли норми ст. 54 Житлового кодексу УРСР не регулюють відносини власності, то слід застосовувати норми цивільного законодавства шляхом використання привілейованого права на придбання частки у спільній власності, що передбачено ст. 362 Цивільного кодексу України, за договором купівлі-продажу час­тини квартири і тому потрібно було б надавати можливість гро­мадянам, які мешкають у комунальних квартирах і є учасника­ми спільної часткової власності, викупати частину комунальної квартири, яка звільнилася і перейшла у власність держави (як­що вони мають таке бажання і можливість).

Продаж квартир у жилих будинках проводиться з метою за­доволення потреб громадян у жилих приміщеннях. Так, рішен­ням Київської міської державної адміністрації «Про організа­цію продажу квартир у м. Києві» від 8 квітня 1996 р. № 572 за­тверджено Положення про порядок продажу квартир у м. Києві, згідно з яким продажу підлягають квартири, на які не видані ордери або інші документи, що дають право на їх заселення, та які не перебувають під забороною (арештом).

Об’єктами продажу визначені: окремі квартири багатоквар­тирного жилого будинку; квартири частини багатоквартирного жилого будинку (поверху, секції тощо); всі квартири багато­квартирного жилого будинку. Зрозуміло, що покупцями квар­тир будуть виступати юридичні та фізичні особи, але викорис­товувати житло не для проживання. Тому дія зазначених по­ложень має бути спрямована на обмеження прав юридичних осіб, що здійснюють підприємницьку діяльність, а в першу чергу — на фізичних осіб, які потребують поліпшення житло­вих умов.

Такий продаж квартир має проводитися квартирним управ­лінням не за ринковими цінами.

Згідно зі ст. 15 Закону України «Про товарну біржу» від 10 грудня 1991 р. угода вважається укладеною з моменту її реєстрації на біржі. Таким чином, договір купівлі-продажу жит­ла, укладений на біржі, набуває чинності з моменту реєстрації на біржі. Разом із тим, згідно зі ст. 657 Цивільного кодексу Украї­ни передбачається обов’язковість державної реєстрації.

Враховуючи постійну нестачу й обмаль житлового фонду соціального призначення, потреби громадян повинні задоволь­нятися житлом, яке відійшло до держави — відумерлим, безха­зяйним житлом, житлом за правом спадкування, конфіскації чи договором дарування. Реалізація житла через біржові торги, на аукціонах призведе до ситуації, коли кількість державного жит­лового фонду, який має використовуватися як житловий фонд соціального призначення, постійно зменшуватиметься.

Так, існував відповідний Порядок обліку, оцінки й реаліза­ції конфіскованого, безхазяйного майна, майна, що за правом спадкування перейшло у власність держави, та скарбів. Цей по­рядок був затверджений постановою Кабінету Міністрів Украї­ни від 6 липня 1992 р. за № 375. Передбачалося, що будівлі, спо­руди (у тому числі жилі будинки) та їх частини безоплатно пе­редаватимуться у комунальну власність. Тобто житло, набу­те державою, відповідно до зазначеної постанови переходило б до державного житлового фонду і його розподіл для потребую­чих поліпшення житлових умов регулював би Житловий кодекс УРСР.

Відповідно до нової постанови Кабінету Міністрів України затверджено Порядок обліку, зберігання, оцінки конфісковано­го та іншого майна, що переходить у власність держави, і розпо­рядження ним. Згідно з ним жилі приміщення та їх частини, конфісковані на підставі рішення суду, подаровані державі влас­ником та отримані нею за правом спадкування реалізуються че­рез біржові торги, аукціони. Необхідно закріпити правило, за яким: «У разі зміни власника жилого будинку чи жилого примі­щення за правом спадкування, конфіскації чи укладення дого­вору дарування право власності переходить від особи до держа­ви, воно використовується як житловий фонд соціального при­значення».

Виникає необхідність розмежування цивільних договорів мі­ни та обміну жилих приміщень як договірних конструкцій че­рез виявлення їх спільних та відмінних рис. Для досягнення цієї мети слід зупинитися на предметі договору, сторонах, порядку оформлення обміну жилих приміщень, правових підставах та порядку проведення примусового обміну жилих приміщень.

За змістом договору міни (бартеру), визначеного у ст. 715 ЦК України, кожна із сторін передає інший стороні у власність один товар в обмін на іншій, при цьому кожна із сторін є одно­часно і продавцем і покупцем, оскільки за договором міни за­стосовуються правила договору купівлі-продажу.

За таким визначенням начебто не виникає суперечностей, слід зазначити, що основною різницею договору міни житла від договору купівлі-продажу житла є те, що в одному випадку оплатним еквівалентом, який надається покупцем продавцю за річ, є інша річ, а в другому випадку таким еквівалентом висту­пають гроші, тобто форми еквівалента відрізняються. О. В. Дзера називає цю різницю найбільш суттєвою ознакою для розме­жування договорів міни і обміну, з чим необхідно погодитися.

Як випливає зі ст. 715 ЦК України договір міни житла є двостороннім, де кожна із сторін, що бере участь у міні житла, вважається продавцем того майна, яке вона міняє, і покупцем того майна, яке вона отримує. Отримання житла в одному ви­падку та грошей — в іншому становить правову мету для відчужувача.

За змістом Цивільного кодексу України договір міни житла є оплатним. Хоча обмінюване жиле приміщення може бути не­рівноцінним, у випадку розходження в оцінці майна, що обмі­нюється, сторона, що надала майно за нижчою ціною, сплачує різницю до моменту державної реєстрації, тобто до моменту пе­реходу права власності. За змістом цивільного законодавства житло можна обміняти на інше житло або на інші рухомі та не­рухомі речі, товар, а також роботи (послуги), які не мають мате­ріальної форми.

У той самий час термінологічно необхідно підкреслити різ­ницю між цивільно-правовим договором міни житла і догово­ром обміну житла в контексті житлового права.

Відповідні норми Житлового кодексу УРСР та правил об­міну жилих приміщень в Український РСР мають обов’язкову силу при обміні для наймачів державного та колективного жит­лового фонду. В юридичній літературі наголошувалося на ви­окремленні договору обміну як окремого виду договору.

Так, А. А. Тітов наводить одну ознаку відмінності договору міни від обміну жилими приміщеннями. Так, він зазначає: «Від­мінність договору міни житла від обміну жилими приміщен­нями полягає в тому, що сторонами даної угоди виступають тільки власники жилих приміщень, а предметом угоди є житло, що належить їм на праві власності». Є. О. Мічурін вказує ще на одну відмінність договору міни житла від обміну жилими при­міщеннями, яка полягає в тому, що в першому випадку договір фіксує перехід права власності, а в іншому відбувається перехід права користування між наймачами житлового приміщення. Слід вказати, також, на деякі відмінності.

Право на обмін жилих приміщень відповідно до норм цивіль­ного права, що виникають між учасниками обміну, є елементом зобов’язальних правовідносин. Взаємні права і обов’язки вини­кають з цивільно-правової угоди та спрямовані на взаємне при­пинення і виникнення правовідносин у власників жилих примі­щень, які беруть участь у міні. При обміні наймачі реалізують суб’єктивні правомочності та розпорядження жилими примі­щеннями в межах, встановлених статтями 79—89 Житлового кодексу УРСР та постановою Ради Міністрів УРСР від 31 січ­ня 1986 р. № ЗІ, що затверджує Правила обміну жилих при­міщень в Українській РСР. По завершенні обміну вони отриму­ють правопосвідчуючий документ-ордер, який дійсний протягом 30 днів.

Договори міни та обміну жилих приміщень за своєю право­вою природою є схожими правовими конструкціями, різними за метою, суб’єктним складом, обсягом суб’єктивних прав і обов’яз­ків, механізмом правового регулювання. Для обміну характер­но те, що суб’єктом виступає не власник житла, а наймач — жи­тло (квартира, будинок) державного, комунального житлового фонду чи житлово-будівельного кооперативу. Суб’єктом право­відносин при міні виступає власник майна (квартири, будинку), а правовідносини, що при цьому виникають, регулюються нор­мами Цивільного кодексу України. Міна приватизованих жилих приміщень, квартир у житлових і житлово-будівельних коопе­ративах громадянами, що повністю сплатили свої пайові внес­ки, іншого житла, що належить на праві власності, здійснюєть­ся на підставі цивільно-правових норм.

Цивільно-правові відносини в житловій сфері характери­зуються рівністю сторін, в яких самі сторони беруть на себе всі суб’єктивні права і обов’язки.

За наймачем житла у будинках державного та комунально­го житлового фонду загального призначення закріплено право за письмовою згодою членів сім’ї, що проживають разом із ним, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін житла, яке во­ни займають, з іншим наймачем житла у фонді загального при­значення, або з власником приватного житла за письмовою зго­дою наймодавця. Це право можна розглядати як привілейоване, оскільки воно спрямоване на поліпшення житлових умов.

Обмін житла допускається за наявності письмової згоди влас­ника житла. Таке право закріплене ст. 25 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення». Орендар житла у фон­ді соціального призначення має право за письмовою згодою пов­нолітніх членів сім’ї, включаючи тимчасово відсутніх, провес­ти обмін житла, яке вони займають, з іншим орендарем житла фонду соціального призначення за згодою власника цього жит­ла. Обмін між житловими фондами різних форм власності, між власниками приватного житла з наймачами, орендарями житла у житловому фонді загального призначення не допускається.

Тому право на обмін жилих приміщень передбачено норма­ми як житлового, так і цивільного права, що виникають між

учасниками обміну, має обмежене застосування залежно від ви­ду житлового фонду та його призначення. Тому слід погодити­ся з Є. О. Мічуріним, який також дійшов висновку, що «міна житла і обмін жилого приміщення є самостійними договірними зобов’язаннями, які врегульовані спеціальними нормами і пра­вилами, що відрізняють їх один від одного».

Здійснення суб’єктивного права на обмін виникає з момен­ту отримання ордерів усіма учасниками обміну і припиняється у кожного з них із припиненням колишнього договору найму шляхом укладення нового. Основним змістом правовідносин щодо обміну є взаємні процедурні права і обов’язки між учас­никами правочину з однієї сторони і власником житла, з іншої сторони, з приводу дозволу на обмін та визнання обміну таким, що відповідає закону, який завершується видачею ордера на жи­ле приміщення. Як зазначає Є. О. Мічурін, «договір міни не пе­редбачає додаткових договірних зв’язків; обмін житла є перед­умовою для укладення договорів найму житла кожної із сторін, оскільки їх правовий стан при обміні обумовлений саме відно­синами найму із власником житла».

Вони виникають із факту звернення учасника обміну із за­явою, припиняються з отриманням ордерів усіма учасниками обміну жилих приміщень. Обмін можна розпочати тільки за письмової згоди всіх членів сім’ї на конкретний варіант обміну. За неповнолітніх членів сім’ї згоду на обмін у письмовій формі дають батьки, опікуни чи попечителі.

Обмін жилими приміщеннями може проводитися без обме­ження кількості учасників, крім випадків обміну частини жило­го приміщення, за якого згода на обмін може бути тільки дво­сторонньою.

Предметом договору обміну жилих приміщень може бути окрема квартира або інше ізольоване жиле приміщення, що скла­дається з однієї або кількох кімнат, одноквартирний жилий бу­динок.

Важливе правило житлового права полягає у тому, що час­тина жилого приміщення, що припадає на частку наймача або члена його сім’ї, у тому числі суміжна кімната або частина кім­нати не може становити предмет договору, хоча житлове зако­нодавство допускає таку можливість, якщо учасники обміну є родичами. Наймач або член його сім’ї вправі провести обмін час­тини жилої площі, що припадає на його частку, з наймачем ін­шого жилого приміщення за умови, що в’їжджаючий у порядку обміну вселяється як член сім’ї тих, хто залишається прожива­ти в цьому приміщенні.

Якщо предметом договору обміну може бути окрема квар­тира або інше ізольоване приміщення, цивільний договір міни не визначає вимог до майна, що обмінюється. Статті 715, 716 Цивільного кодексу України не містять вказівки на особливості обміну жилих приміщень, хоча і зазначається, що законом мо­жуть бути передбачені особливості укладання і виконання до­говору міни.

Виходячи з правил ст. 63 ЖК УРСР жиле приміщення, що виділяється при зміні договору найму жилого приміщення на вимогу члена сім’ї наймача (ст. 104 ЖК УРСР), не може бути меншим за рівень середньої забезпеченості жилою площею в да­ному населеному пункті за загальним розміром, а не за часткою жилої площі, яка припадає на кожного із членів сім’ї, що виді­ляються.

Потребують додаткових змін нормативні акти, що визнача­ють право одного із співвласників міняти частку в праві спіль­ної часткової власності. У таких випадках у інших учасників не виникає переважного права на придбання частки у праві спіль­ної часткової власності, оскільки ст. 362 Цивільного кодексу України надає переважне право на купівлю частки у праві спіль­ної часткової власності тільки у випадку укладання договорів купівлі-продажу та їхньої згоди на укладення договору міни. Така згода має бути необхідною у випадках, коли об’єктом част­кової власності є квартира з суміжними кімнатами. Це правило повинне поширюватися на всі договори, спрямовані на переда­чу права власності: дарування, пожертви, ренти, довічного утри­мання.

З цією метою ст. 361 Цивільного кодексу України слід до­повнити ч. 2 наступного змісту: «Співвласник квартири має пра­во розпорядження своєю часткою у праві спільної часткової власності тільки за згодою інших співвласників».

Якщо між членами сім’ї не досягнуто згоди про обмін, то ко­жен член сім’ї вправі вимагати у судовому порядку примусового обміну займаного приміщення в різних будинках чи квартирах. При вирішенні спору суд повинен встановити, чи має позивач право на обмін. А після цього він приступає до оцінки варіантів обміну, які пропонують як позивач, так і відповідач. У разі при­мусового обміну жилого приміщення за правилами ч. 2 ст. 116 Житлового кодексу УРСР житлові умови особи, яка система­тично порушує правила співжиття, можуть бути погіршені.

Правила ст. 80 ЖК УРСР щодо примусового обміну жило­го приміщення в судовому порядку в разі відсутності згоди між членами сім’ї не поширюються на обмін жилого приміщення, що належить їм на праві приватної власності. Вони регулюють тільки правовідносини між членами сім’ї наймача жилих при­міщень у державному або комунальному житловому фонді.

Статтею 80 ЖК УРСР і п. 2 Правил обміну жилих примі­щень в Українській РСР встановлено загальне правило, за яким на вимогу члена сім’ї наймача може бути проведено примусо­вий обмін займаного сім’єю наймача жилого приміщення в бу­динку державного і комунального житлового фонду з наймачем іншого жилого приміщення в будинку зазначеного фонду або з членом житлово-будівельного кооперативу. Разом із тим, не су- перечитиме цим правилам і обмін з власником жилого примі­щення, проведений за згодою сторони, якої він стосується.

У разі примусового обміну суд повинен виходити з рівності часток житла кожного з учасників обміну за винятком випад­ків, коли:

1. між наймачем і членами сім’ї досягнуто згоди про корис­тування житлом;
2. за одним із учасників обміну визнано право на більшу або меншу частку житла.

Проте на підставі ст. 80 Житлового кодексу не слід допуска­ти погіршення житлових умов відповідачів. Суд повинен все­бічно врахувати інтереси й доводи членів сім’ї наймача, зокрема вік, стан здоров’я та інші особливі обставини, що перешкоджа­ють користуванню жилим приміщенням, яке надається в поряд­ку обміну.

Угода про обмін жилих приміщень має правове значення, як­що вона належно оформлена. У цьому разі при ухиленні учасника обміну від його проведення інші його учасники вправі ви­магати від нього в судовому порядку виконання цього обов’язку. Відмова третіх осіб, які брали участь у справі про примусовий обмін, від про'ведення обміну після набрання рішенням закон­ної сили, не може бути підставою для примусового щодо них виконання рішення. Наявність рішення в таких випадках не є перешкодою для пред’явлення позову про примусовий обмін жилого приміщення з новими варіантами.

При обміні ордер видається на вільне жиле приміщення. Піднаймачі в будинках державного та комунального житлових фондів, а також тимчасові мешканці, які проживають у жило­му приміщенні, що підлягає обміну, у разі відмови добровільно звільнити це приміщення виселяються без надання іншого жи­лого приміщення. Виключенням з цього правила, тобто вселен­ням без ордеру, є випадок, коли предметом обміну є частина жи­лого приміщення. У всіх інших випадках, тобто при вселенні без ордера до жилого приміщення, яке обмінюється, так і при оформленні обміну, але не вселенні згідно з домовленістю, об­мін визнається недійсним. Оскільки згода, що лежить в основі обміну жилих приміщень, за юридичною природою є різнови­дом цивільної угоди, що має юридичну силу після отримання ордерів, до неї застосовуються всі правила цивільного законо­давства про умови дійсності угод і визнання їх недійсними.

Російське законодавство дореволюційного періоду (з 1786 ро­ку) повністю забороняло міну нерухомості. Для досягнення по­ставленої мети, такого договору, необхідно укласти два догово­ри купівлі-продажу1. Тому вважаємо, якщо використати досвід правового регулювання договору міни, слід закріпити правило, за яким забороняється міняти житло на рухомі речі та нерухомі речі нежитлового призначення.

Важливою гарантією дотримання прав громадян є процесі обміну є можливість визнання його недійсним. Так, у разі неяв­ки без поважних причин за одержанням ордерів рішення про видачу ордерів, обмін жилих приміщень вважається таким, що не відбувся. Якщо після набрання чинності угоди про обмін жи­лих приміщень сторони відмовляються від обміну, обмін за їх заявою за умови здачі одержаних ордерів анулюється виконав­чим комітетом чи державною адміністрацією відповідної ради, які видали ордери. Кожен з учасників отримує право вимагати від інших виконання взятих на себе обов’язків, пов’язаних з пе­редачею приміщень, які вони займають, а у разі відмови добро­вільно виконати ці обов’язки — звернутися з позовом до суду про виконання обов’язків у натурі.

 Право власності на жиле приміщення може виникнути на підставі договору дарування. Відповідно, до ч. 1 ст. 717 за дого­вором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобо­в’язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровува­ному) безоплатно житло (дарунок) у власність.

Договір дарування житла є речовим, реальним, безоплатним договором.

Договір дарування безоплатний, і дарувальник не отримує ніякого зустрічного надання з боку обдарованого. Договір, що встановлює обов’язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характе­ру, не є договором дарування (ч. 2 ст. 717 ЦК України). Тому не буде договором дарування надання за договором дарування пра­ва користування квартирою дарувальником. Ознакою договору дарування є наявність згоди обдаровуваного на прийняття да­рунка, особливо обтяженого зобов’язаннями (наприклад випла­ти заборгованості по квартирній платі).

Дарування являє собою правочин, заснований на взаємній згоді, а не за волевиявленням одного дарувальника. Це і відріз­няє договір дарування від, наприклад, заповіту, де необхідна зго­да спадкоємця при здійсненні цієї односторонньої угоди. При заповіті права і обов’язки померлого переходять у момент його смерті, а договір дарування не може бути укладений у випадку настання смерті в майбутньому дарувальника. Якщо не має зго­ди обдарованого на отримання майна або бажання дарувальни­ка на безоплатну передачу майна — немає і договору дарування.

Основною умовою відмови від прийняття житла є відповід­ність такого рішення інтересам особи, оскільки за договором да­рування можуть бути встановлені обов’язки обдарованого на ко­ ристь третьої особи (ч. 1 ст. 725 ЦК України), який остання по­винна буде виконати (надати право довічного користування, не пред’являти вимоги до третьої особи про виселення тощо).

Договір дарування може укладатися як на всю квартиру, бу­динок дарувальника, так і на його частки (в тому числі ідеальні).

В юридичній літературі виділяють договір дарування з умо­вою довічного утримання; купівля-продаж — з умовою довічно­го утримання продавця.

С. Я. Фурса виділяє види договорів дарування житла: квар­тири, будинку; будинку неповнолітньому до 18 років; квартири в майбутньому; кімнати в комунальній квартирі й частини квар­тири; домоволодіння з участю представника недобудованого бу­динку; договір дарування зі встановлення особистого сервітуту квартири; частки будинку в спільній сумісній власності; будин­ку з відкладальною умовою та заповідальним розпорядженням. Кожен з цих договорів має свої особливості й тому такий підхід є цілком виправданим.

Оскільки договір дарування житла є безоплатним, то дарувальник не може вимагати зустрічних дій (права пожиттєвого проживання, надання іншої жилої площі, отримання певних ма­теріальних чи нематеріальних благ тощо).

Разом із тим, цивільне законодавство передбачає можливо­сті для дарування за умовою виплати грошової ренти. Такі до­говори складаються з двох угод: договір дарування та інші. Ці зобов’язання не слід розглядати як головне і додаткове, а як об­тяження майна.

За Цивільним кодексом УРСР 1963 р. не можна вважати укладеним договір дарування житла під відкладальною чи скасувальною умовою, оскільки перехід права власності на житло не пов’язується з моментом настання чи ненастання обставин, особливо щодо яких невідомо, стануться або не стануться вони.

Право власності на житло за договором підлягає державній реєстрації, і право власності у набувача виникає з моменту та­кої реєстрації (ч. 4 ст. 334 ЦК України). Кабінетом Міністрів України постановою від 26 травня 2004 р. № 671 затверджено Тимчасовий порядок державної реєстрації правочинів. Цивіль­ним кодексом України встановлено й інші моменти виникнен­ ня права власності на житло. Зокрема, згідно з ч. З ст. 334 ЦК України право власності на житло може набуватися особою з мо­менту набрання чинності рішенням суду про визнання догово­ру, не посвідченого нотаріально, дійсним. Оскільки договір да­рування житла укладається у письмовій формі і підлягає нота­ріальному посвідченню (ч. 2 ст. 719 ЦК України), то відповідно до ч. З ст. 334 ЦК України право власності може виникнути з моменту нотаріального посвідчення. Проте ч. 1 ст. 722 ЦК Украї­ни вказує на те, що право власності обдарованого на дарунок ви­никає з моменту його прийняття.

Оскільки визначальним у цих випадках є момент переходу усього комплексу прав і обов’язків від одного власника до іншо­го, то до положень ЦК України можна віднести те, що за дого­вором дарування може бути встановлений обов’язок дарувальника передати дарунок обдаровуваному в майбутньому через певний строк (у певний термін) або у разі настання відкладальної обставини. У разі настання строку (терміну) або відкладальної обставини, встановлених договором дарування з обов’язком передати дарунок у майбутньому, обдаровуваний має право ви­магати від дарувальника передання дарунка або відшкодування його вартості. Якщо ж до настання строку (терміну) або відкладальної обставини, встановленої договором дарування з обов’яз­ком передати дарунок у майбутньому, дарувальник або обда­ровуваний помре, договір дарування припиняється (ст. 723 ЦК України).

У зв’язку із суттєвою зміною правового змісту договору да­рування постає ціла низка питань, пов’язаних із реалізацією пра­ва на житло, які повинні знайти своє відображення в цивільно­му та житловому законодавстві. Зокрема потребує з’ясування момент переходу права власності на житло. Якщо договір дару­вання укладається на майбутнє, то власником обдарований може стати тільки в майбутньому, залежно від обставин, визначених у договорі дарування. При цьому договір вважається укладеним не з моменту передачі майна обдарованому або з моменту нота­ріального посвідчення та державної реєстрації, а з моменту його прийняття. З іншої сторони, дарувальник буде залишатися фак­тичним володільцем речі, а обдарований — юридичним власни­ком, при цьому згідно із ст. 724 ЦК України дарувальник має право відмовитися від передання дарунка у майбутньому, якщо майновий стан істотно погіршився. З наведених прикладів ви­пливає, що права власника не збігаються в одній особі. В цих ви­падках ми, так би мовити, наближаємось до застарілих право­вих конструкцій, що не відображають суті цивільно-правового договору дарування житла.

За змістом ст. 717 та ч. 1 ст. 723 ЦК України договір дару­вання може бути як реальний, так і конценсуальний, оскільки во­ни вказують на можливість встановлення в договорі обов’язку дарувальника передати майно обдаровуваному в майбутньому через певний строк (у певний термін) або у разі настання пев­ної обставини.

Частина 1 ст. 334 ЦК України передбачає, що передання май­на має наслідком набуття у нього права власності. Слід звернути увагу, що до житла як особливого об’єкта нерухомості не можна застосовувати норми, за якими виникають випадки дарування, спрямовані на просте перенесення права власності, а не задово­лення потреби у проживанні. Дарувальник має право вимагати від обдарованого виконання покладеного на нього обов’язку на користь третьої особи (передати майно у власність, виплачува­ти грошову ренту, надати право довічного користування дарун­ком або його частиною, не пред’являти вимог до третьої особи про виселення тощо), якщо це передбачено договором.

Вважаємо за необхідне уточнити перехід права власності на житло і встановити, що єдиним моментом переходу права влас­ності є його державна реєстрація, обов’язок проведення якої ле­жить на обдарованому, який таким чином виявляє свою згоду на отримання дарунка.

Як правило, договір дарування житла укладається між фі­зичними особами. Але нині трапляються випадки, коли в силу закону передбачено можливості безоплатної передачі майна між юридичним особами.

У статтях 729, 730 Цивільного кодексу України вживається новий різновид договору дарування — пожертва, який, на наш погляд, більш чітко визначає перехід права власності на житло. Пожертвою є дарування нерухомих речей фізичним, юридичним особам, державі, територіальній громаді, для досягнення ними певної, наперед обумовленої мети. Особливості договору пожерт­ви, як зазначає С. Д. Русу: здійснюється для досягнення сторо­нами певної, наперед обумовленої мети, є укладеним із моменту прийняття пожертви, має характер реального договору; вико­ристовується відповідно до мети1. Сторонами договору є пожертвувач і обдарований. До договору про пожертву застосову­ються положення про договір дарування. Пожертвувач має пра­во здійснювати контроль за використанням пожертви відповідно до мети, встановленої договором про пожертву. Договір пожерт­ви завжди реальний і вважається укладеним з моменту прий­няття пожертви. Якщо використання пожертви за призначенням виявилося неможливим, використання її за іншим призначен­ням можливе лише за згодою пожертвувача. Пожертвувач або його правонаступники мають право вимагати розірвання дого­вору про пожертву, якщо пожертва використовується не за при­значенням. До кола правочинів, на вчинення яких встановлена абсолютна заборона, належить дарування батьками (усиновлювачами), опікуном майна, яке належить малолітній чи неповно­літній особі (ч. 2 ст. 720 ЦК України). Стаття 71 ЦК України містить заборону для опікуна на вчинення правочинів, спрямо­ваних на відмову майнових прав підопічного без дозволу опіки та піклування, укладання договорів, які підлягають нотаріаль­ному посвідченню та державній реєстрації, в тому числі догово­рів щодо поділу або обміну жилого будинку, квартири. В ч. 1 ст. 72 ЦК України зазначається, що опікун зобов’язаний дбати про збе­реження та використання майна підопічного в його інтересах.

Слід виходити з того, що договір дарування жилого будин­ку, крім нотаріального посвідчення, підлягає реєстрації у вико­навчому органі місцевої ради. При нотаріальному оформленні та при реєстрації надаються документи, аналогічні документам при купівлі-продажу жилого приміщення. Забороняється дару­вання житла від імені недієздатних осіб їхніми законними пред­ставниками. Якщо договір дарування жилого приміщення від­бувається на користь недієздатних осіб, то при нотаріальному посвідченні повинна бути згода від законного представника на одержання житла у дарунок.

З урахуванням цього можна зробити висновок про те, що заборона встановлюється щодо будь-якого майна та житла.

Договір довічного утримання, хоча і схожий з договором ку­півлі-продажу, але отримав законодавче закріплення в ЦК як самостійний вид договору, що має свої специфічні риси. Суть його не у відчуженні житла, а в наданні утримання. Договір до­вічного утримання є оплатним, оскільки згідно ст. 744 ЦК за договором довічного утримання одна сторона передає другій стороні у власність майно, взамін чого набувач зобов’язується забезпечувати утриманням та доглядом довічно. Договір з умо­вою довічного утримання є двостороннім, оплатним. Слушною є думка, висловлена В. Ф. Масловим: в законі слід обумовити, що майно «не повинно переходити в повну власність особи, що надає забезпечення, а повинно складати спільну сумісну влас­ність учасників договору». З такою позицією слід погодитися, оскільки відносини сторін, хоча і є оплатними, але не є еквіва­лентними, тому їх не можна зводити до майнових, важливе зна­чення має догляд, утримання. Слід визнати, що відповідно до ст. 755 ЦК України у всіх випадках розірвання договору набу­вач не зможе отримати відшкодування витрат, якщо він втра­тить право на житло. Незважаючи на односторонній характер договору метою забезпечення інтересів відчужувача статті 754, 757 Цивільного кодексу України вносять у нього елементи ре­чового права — «обтяження» речі, а не тільки певної особи: за­борона на відчуження будинку при житті відчужувача укладати договір застави; при переході будинку до спадкоємців набувача вони повинні виконувати умови договору.

Необхідно звернути увагу на те, що договір довічного утри­мання у Цивільному кодексі 1963 р. регулювався всього 5 стат­тями, а у Цивільному кодексі 2003 р. правовому регулюванню договору довічного утримання присвячено 14 статей, що дета­лізують і регламентують договір на якісно новому рівні. Так, новелою Цивільного кодексу України є те, що поняття догово­ру довічного утримання визначається як утримання та/або до­гляд, хоча ці поняття не розмежовуються, і вживаються як іден­тичні, варіанти надання утримання з доглядом або без нього.

Щодо майна, що є у спільній сумісній власності п. 2 ст. 747 ЦК України, визначено, що договір довічного утримання може бути укладений подружжям без поділу спільної сумісної власності. Тільки якщо відчужувачем є один із співвласників, то договір укладається після визначення частки співвласника у спільно­му майні або визначення між співвласниками порядку корис­тування цим майном. Оскільки право на довічне користуван­ня житлом у силу закону випливає із шлюбних відносин, цей обов’язок може перетворюватися на обов’язок довічного утри­мання, проте обов’язок утримання одним із подружжя не є до­вічним.

У Цивільному кодексі застосовується таке поняття, як до­гляд. Для законодавства термінологічно правове поняття «до­гляд» є зовсім новим і згідно з «Новим тлумачним словником української мови» означає «пильнувати», «слідкувати за ким-небудь з метою забезпечення нормального стану, порядку» то­що. Поняття довічного утримання означає не тільки догляд, а також матеріальне забезпечення в натурі у вигляді житла, хар­чування тощо. Тому слід розмежовувати у договорі ці поняття, а не змішувати, оскільки догляд за змістом значно вужче, ніж до­вічне утримання.

Якщо за Цивільним кодексом 1963 р. набувачем житла мог­ла бути тільки фізична особа, то за Цивільним кодексом 2003 р. набувачем може виступати і юридична особа (ст. 758). Якщо житло в Цивільному кодексі 1963 р. розглядалося як єдиний предмет договору довічного утримання, то в Цивільному кодек­сі 2003 р. предметом договору довічного утримання (догляду) може бути не тільки житло, а й інше рухоме і нерухоме майно, в тому числі й речі. Відповідно до статей 752—753 нового Ци­вільного кодексу України допускається заміна як суб’єктного складу договору, так і майна, що є його матеріальним напов­ненням.

У Цивільному кодексі України значно розширено предмет договору довічного утримання за рахунок іншого нерухомого майна або рухомого майна, яке має значну цінність, що визна­чається ст. 744 ЦК України.

Якщо цінність майна не була конкретно визначена або у ра­

зі виникнення потреби забезпечити відчужувача іншими вида­ми матеріального забезпечення та догляду, спір має вирішуватися відповідно до оціночних принципів справедливості та ро­зумності.

Договір довічного утримання (догляду) за своєю правовою природою є одностороннім, оскільки у відчужувача є лише пра­во вимагати від набувача надання обумовленого договором ма­теріального забезпечення, а набувач несе лише обов’язок — на­давати відчужувачеві матеріальне забезпечення. Хоча О. А. Підопригора не вважає цей договір суто одностороннім, оскільки у набувача може виникнути право вимагати розірвання дого­вору. З цим можна погодитися, але розірвання договору, ви­значення його недійсним може бути наслідком укладання будь-якого договору, що не впливає на обсяг суб’єктивних прав і обо­в’язків при укладанні договору.

Предметом цього договору може бути не тільки житло, що відчужується, а й матеріальне забезпечення, що надається від- чужувачу і виражається в натурі у вигляді іншого житла, харчу­вання, догляду, необхідної допомоги, які у договорі повинні бу­ти конкретизовані: кількість, якість, вартість, вид, форма тощо матеріального забезпечення, що відповідно до ст. 751 ЦК Украї­ни повинно бути оцінено у грошах у межах місячного матеріаль­ного забезпечення.

При визначенні змісту договору довічного утримання ви­значальне місце займає жилий будинок, квартира, їх частина, хоча предметом такого договору може бути рухоме та нерухоме майно.

Вимивання, таким чином, змісту договору призведе до втра­ти будь-якого значення такого договору, що не відповідатиме за­гально прийнятій практиці. Якщо обов’язки набувача полягають у: 1) забезпеченні житлом; 2) забезпеченні харчуванням; 3) до­гляді; 4) наданні послуг, виконанні робіт, то серед них є найго­ловніше — житло, що знайшло своє закріплення у ст. 750 ЦК України. І мабуть, це справедливо, оскільки в певних випадках без наявності житла, не йдеться про утримання чи догляд в кон­тексті договору довічного утримання.

Набувач зобов’язаний виконати тільки один обов’язок — у разі смерті відчужувача поховати його, навіть якщо це не було

передбачено договором довічного утримання (догляду). Якщо частина майна відчужувача перейшла до його спадкоємців, ви­трати на його поховання мають бути справедливо розподілені між ними та набувачем.

Відповідно до ст. 746 ЦК України, відчужувачем у дого­ворі довічного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров’я, а набувачем житла мо­же виступати як фізична, так і юридична особа. Фізична особа може бути тільки повнолітньою дієздатною фізичною особою, яка може забезпечити належне матеріальне забезпечення від­повідно до умов договору. Якщо набувачами є кілька осіб, вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором до­вічного утримання (догляду), на праві спільної сумісної влас­ності.

Договір довічного утримання є реальним, і зобов’язання до­вічного утримання має бути виконане в натурі, що передбачає надання певною особою товарів, послуг, виконання робіт, а не сплати їх вартості в грошах.

На житло, відчужене за договором довічного утримання, у набувача виникає право власності. Але право розпоряджа­тися ним обмежується Цивільним кодексом, за яким (ст. 427) набувач не має права відчужувати це житло за життя відчу­жувача.

Договір довічного утримання (догляду) повинен бути обо­в’язково нотаріально посвідчений, навіть якщо відчужувачу на­дається рухоме майно, а якщо у власність набувачеві передаєть­ся нерухоме майно, то договір підлягає обов’язковій державній реєстрації. При цьому нотаріус перевіряє наявність істотних умов договору, до яких входить точна оцінка квартири, що від­чужується, яка визначається за згодою сторін, а також види ма­теріального забезпечення, що надаються набувачем майна, їх грошова оцінка.

Хоча на житло, відчужене за договором довічного утриман­ня (догляду), у набувача виникає право власності, з моменту державної реєстрації, що визначено ст. 344 ЦК, але право роз­поряджатися ним обмежується відповідними статтями Цивіль­ного кодексу України, за яким (ст. 754) набувач не має права відчужувати це житло (дарувати, міняти, укладати договір за­стави тощо) за життя відчужувача.

Випадкова втрата (знищення) житла, що було передане на­бувачу за договором (наприклад внаслідок стихійного лиха), не звільняє набувача від виконання обов’язків, взятих ним на себе за договором.

Необхідно розрізняти розірвання від припинення договору довічного утримання. Договір довічного утримання (догляду) може бути розірваний за рішенням суду (ст. 755 Цивільного ко­дексу) у двох випадках: 1) на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений, у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов’язків, неза­лежно від його вини; 2) на вимогу набувача, якщо з незалежних від нього обставин його майновий стан змінився настільки, що він не має змоги надавати відчужувачеві обумовлене забезпе­чення. А припинитися договір довічного утримання (догляду) може тільки зі смертю набувача.

Правовими наслідками розірвання договору довічного утри­мання є те, що будинок (квартира) повинен бути повернутий відчужувачеві. Витрати щодо утримання відчужувача, зробле­ні набувачем майна до розірвання договору, не відшкодову­ються, але у разі розірвання договору у зв’язку з неможливіс­тю його подальшого виконання набувачем з підстав, що ма­ють істотне значення, суд може залишити за набувачем право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов’язки за до­говором.

У разі смерті набувача майна обов’язки за договором пере­ходять до тих спадкоємців, до яких переходить відчужене за до­говором довічного утримання житло. За відсутності у набува­ча спадкоємців або за відмови їх від прийняття майна будинок (квартира), що був відчужений з умовою довічного утримання, повертається відчужувачеві, у цьому випадку договір довічного утримання також припиняється.

Згідно зі ст. 758 Цивільного кодексу України у разі при­пинення юридичної особи-набувача з визначенням правона­ступників до них переходять права та обов’язки за договором Довічного утримання (догляду), а у разі ліквідації юридичної особи-набувача право власності на майно, передане за догово­ром довічного утримання (догляду), переходить до відчужу­вача.

Надання юридичним особам можливості набувати майно за договором довічного утримання є виправданим, оскільки це не суперечить сутності даного зобов’язання та водночас буде до­датковим способом, за допомогою якого юридична особа зможе збільшити своє майно для здійснення статутних цілей. Якщо в результаті ліквідації юридичної особи-набувача майно, що було передане їй за договором довічного утримання (догляду), пере­йшло до її засновника (учасників), до них переходять права та обов’язки набувача за договором довічного утримання (догляду).

Цивільний кодекс України прямо не встановлює обов’язку набувача забезпечувати відчужувача житлом. Разом із тим, вва­жаємо, що покладання такого обов’язку на набувача є необхід­ним і в певних випадках обов’язковим, оскільки із сутності до­вічного утримання випливає не тільки матеріальне забезпечен­ня, а надання житла як необхідна умова даного виду договору, що передбачає перехід права власності.

В цивільному законодавстві України окремо від договору довічногно утримання виділяється договір ренти.

Аналіз законодавства деяких країн свідчить, що, наприклад, у Франції, Іспанії, Австрії існує не договір довічного утриман­ня, а довічна рента в грошовій формі. В таких країнах, як Німеч­чина2, Італія, Вірменія, Азейбайджан, рента може виплачувати­ся як у грошовій, так і в натуральній формі. В Росії, Білорусі, Казахстані, Грузії, Латвії, Польщі окремо виділяється довічне утримання з доглядом.

Відповідно до ст. 731 ЦК України за договором ренти одна сторона (одержувач) ренти передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін зобов’язуєть­ся періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі. Якщо в ч. 2 ст. 731 ЦК Украї­ни визначено, що може бути два види ренти: строкова і безстрокова, то ст. 583 ЦК Російської Федерації1 визначає, що рента може бути безстрокова (постійна рента) та на строк життя отри­мувача ренти (довічна рента). При цьому довічна рента може бути встановлена на умовах довічного утримання громадянина (с «иждевением» — рос.). Так само ці питання вирішені у стат­тях 517—539 ЦК Республіки Казахстан. Саме рента з довічним утриманням є договором ренти, а не довічного утримання. ЦК України окремо поділяє договір ренти та довічного утримання (догляду), на відміну від ЦК Російської Федерації, який визнає договір довічного утримання різновидом договору ренти і тому норми, які регулюють відносини довічного утримання розміще­ні в главі, присвяченій договору ренти. Слід зазначити, що ці два види договорів, які розміщені в різних главах ЦК, по-суті є одним видом договору, про що йшлося в юридичній літературі3. Відповідно до ст. 744 ЦК України за договором довічного утри­мання (догляду) одна сторона передає другій стороні у влас­ність жилий будинок, квартиру або їх частину, взамін чого на­бувач зобов’язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Як за договором довічного утримання, так і за договором рен­ти одна сторона може передати іншій житло, однак, на відміну від договору ренти за договором довічного утримання визначе­но перелік майна, яке може передаватися у власність набувача. За обома договорами набувач майна зобов’язується надавати відчужувачу майна певну компенсацію у вигляді ренти або забез­печення утриманням або доглядом.

Як випливає із зазначеного, договір ренти і договір довічно­го утримання принципово не відрізняються, якщо це стосується житла. Разом із тим, відповідно до ч. 1. ст. 746 ЦК України відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бу­ти лише фізична особа, незалежно від віку та стану здоров’я, а набувачем — повнолітня дієздатна фізична або юридична особа.

Враховуючи наведене, слід погодитися з тими авторами, які зазначають, що договір довічного утримання (догляду) є різно­видом договору ренти, хоча в літературі висловлюються й інші думки.

У разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї пе­реходять обов’язки платника ренти.

Виплата ренти може бути забезпечена встановленням обо­в’язку платника ренти застрахувати ризик невиконання ним своїх обов’язків за договором ренти. За прострочення виплати ренти платник ренти сплачує одержувачеві ренти відсотки. Рен­та може виплачуватися у грошовій формі або переданням ре­чей, виконанням робіт чи наданням послуг. Форма виплати рен­ти та її розмір встановлюються договором.

Якщо одержувач ренти передав у власність платника ренти грошову суму, розмір ренти встановлюється у розмірі облікової ставки Національного банку України, якщо більший розмір не встановлений договором ренти. Розмір ренти змінюється відпо­відно до зміни розміру облікової ставки Національного банку України, якщо інше не встановлено договором. Рента виплачу­ється після закінчення кожного календарного кварталу, якщо інше не встановлено договором ренти.

Платник безстрокової ренти має право відмовитися від до­говору ренти. Умова договору, відповідно до якої платник без­строкової ренти не може відмовитися від договору ренти, є нік­чемною.

Договором ренти можуть бути встановлені умови здійснення платником безстрокової ренти, відмови від договору ренти. Дого­вір ренти припиняється після спливу трьох місяців від дня одер­жання одержувачем ренти письмової відмови платника безстро­кової ренти від договору за умови повного розрахунку між ними.

Одержувач безстрокової ренти має право вимагати розір­вання договору ренти, у разі якщо:

1. платник безстрокової ренти прострочив виплату більш як на один рік;
2. платник безстрокової ренти порушив свої зобов’язання щодо забезпечення виплати ренти;
3. платник безстрокової ренти визнаний неплатоспроможним або виникли інші обставини, які явно свідчать про неможливість виплати ним ренти у розмірі і в строки, що встановлені договором.

Одержувач безстрокової ренти має право вимагати розір­вання договору ренти також в інших випадках, встановлених договором ренти.

Якщо договором ренти не встановлені правові наслідки ро­зірвання договору ренти, розрахунки провадяться залежно від того, було передане майно у власність платника ренти за плату чи безоплатно. Якщо майно було передане у власність платника ренти безоплатно, у разі розірвання договору ренти її одержу­вач має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти. А коли майно було передане у власність платника ренти за плату, її одержувач має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти та вартості переданого майна.

Ризик випадкового знищення або випадкового пошкоджен­ня майна, переданого безоплатно під виплату безстрокової рен­ти, несе платник ренти. У разі випадкового знищення або випад­кового пошкодження майна, переданого за плату під виплату безстрокової ренти, платник має право вимагати припинення зобов’язання, виплати ренти або зміни умов її виплати. Випад­кове знищення чи випадкове пошкодження майна, переданого під виплату ренти на певний строк, не звільняє платника ренти від обов’язку виплачувати її до закінчення строку виплати рен­ти на умовах, встановлених договором ренти.

Договір ренти є реальним, якщо йдеться про житло, необ­хідне для проживання.

Відповідно до ст. 732 ЦК України договір ренти укладаєть­ся у письмовій формі й підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

ЦК Російської Федерації не передбачає такого різновиду до­говору ренти, як рента на певний строк. Якщо договір ренти укла­дається на визначений строк, то ціна об’єкта повинна бути чітко визначена. При цьому зникає різниця між договором ренти і дого­вором купівлі-продажу, тому щодо ренти за винагороду повинні застосовуватися положення про продаж, а щодо ренти, здійсне­ної безоплатно, повинні застосовуватися правила дарування.

Особливості укладання договорів застави житла полягають у тому, що предмет застави (квартира, будинок) залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Цей договір заста­ви отримав назву іпотека, що є окремим видом застави, під яким розуміється застави будь-якого нерухомого майна. Стаття 572 ЦК України розкриває поняття застави. В силу за­стави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконан­ня боржником (заставодавцем) зобов’язання, забезпеченого за­ставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави).

Оскільки житло як об’єкт нерухомості, що має значну вар­тість, часто є предметом договору застави, в т. ч. і для будів­ництва (інвестування) нового житла, то заставу житла ми роз­глядаємо і як спосіб набуття права власності на житло. Договір застави регулюється, крім Цивільного кодексу України, також законами України «Про заставу», «Про іпотеку», «Про нота­ріат», Житловим кодексом УРСР, «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні серти­фікати». Нині виникає ціла низка питань: яке співвідношення буде встановлено між новим Цивільним кодексом та числен­ними актами законодавства і в якій частині, що буде спеціаль­ним, а що загальним, оскільки Цивільний кодекс України у бага­тьох статтях визначає необхідність існування одного спеціаль­ного закону при цьому не визначає особливостей застави житла. В Російській Федерації встановлені спеціальні правила для жи­лих будинків (квартир). Згідно з цими правилами дача, садовий будиночок та інші будови, не призначені для постійного про­живання, можуть бути предметом іпотеки на загальних, а не спе­ціальних підставах. Вирішення цілої низки питань важливе, перш за все, для правозастосовчої практики (в т. ч. і судової) при розгляді спорів про виселення власників; надання їм нового житла, які зокрема виникли у зв’язку із шахрайством на ринку нерухомості приватною фірмою «Еліта-Інвест».

Застава є способом забезпечення виконання зобов’язань і виникає внаслідок укладення договору. У договорі застави, що укладається між кредитором і боржником, повинно бути зазна­чено найменування, місцезнаходження сторін, суть забезпече­ної заставою вимоги, її розмір і строк виконання зобов’язання, опис предмета застави, а також будь-які інші умови, щодо яких за заявою однієї з сторін повинна бути досягнута угода.

Пункт 7 ст. 576 ЦК України визначає, що застава окремих видів майна може бути заборонена або обмежена законом. Так, предметом договору застави не може бути житло, що становить національну, культурну та історичну цінність, які знаходяться у державній власності і занесені чи підлягають занесенню до Державного реєстру національної культурної спадщини (ст. 376 Цивільного кодексу України), а також об’єкти державної влас­ності, приватизація яких заборонена Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Заставодавцем може бути боржник або третя особа (май­новий поручитель), а також власник майна або особа, якій на­лежить майнове право, а також особа, якій власник речі або особа, якій належить майнове право, передали річ або майнове право з правом їх застави.

Що стосується житла, яке знаходиться у спільній власності, то предметом застави воно може бути тільки за згодою всіх спів­власників (ст. 578 ЦК України) або за умови виділення частки співвласника в натурі. Якщо це здійснити неможливо, то і не­можлива застава ідеальної частки житла, що припадає на спів­власника. Майнові права сім’ї на житло визначені в Сімейному кодексі України, тому майнові та особисті немайнові права і обо­в’язки подружжя, дітей, батьків тісно взаємопов’язані й не по­винні бути предметом поділу і застави. Якщо це здійснити не­можливо, то і неможлива застава ідеальної частки.

Примусова реалізація житла з прилюдних торгів внаслідок невиконання боржником основного зобов’язання, враховуючи особливий правовий режим, має визначати права співвласників житла на переважне придбання частки, яка реалізується. Адже внаслідок реалізації частки разом із правом спільної часткової власності особа набуває право на проживання в квартирі з осо­бами, які можуть бути не тільки членами сім’ї, а й родичами. Стаття 362 ЦК України не робить винятків щодо застосуван­ня переважного права у випадку продажу житла з прилюдних торгів. На нашу думку, слід встановити правило такого змісту:

«У разі продажу частки у праві спільної часткової власності на житло члени сім’ї та родичі мають переважне право перед ін­шими особами на її купівлю».

Щодо договорів, предметом іпотеки за якими є нерухомість, що належить третім особам і стане власністю іпотекодавця після укладання такого договору, то вони посвідчуються до моменту оформлення встановленого законодавством документа про пра­во власності іпотекодавця на нерухомість. Після оформлення встановленого законодавством документа про право власності іпотекодавця на нерухомість, що є предметом іпотеки, іпотекодержатель реєструє у встановленому законом порядку обтя­ження прав власника на нерухомість. Договір застави (іпотека) потребує обов’язкової державної реєстрації — юридичного акта визнання і підтвердження державою виникнення, обмеження, переходу або припинення прав на нерухоме майно, яка є єди­ним доказом існування зареєстрованого права.

Іпотечні договори на нерухомість, будівництво якої не за­вершено, посвідчуються за умови подання документів, які під­тверджують майнові права на нерухомість. Після закінчення бу­дівництва збудована нерухомість продовжує бути предметом іпо­теки відповідно до умов іпотечного договору. У цьому разі іпотекодержатель на підставі документа про право власності реєст­рує у встановленому законом порядку обтяження прав власни­ка на збудовану нерухомість.

Договором про задоволення вимог іпотекодержателя може бути передбачено право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві, посвідчення таких договорів здійснюється за загальними правилами посвідчення договорів відчуження.

Відповідно до ст. 36 Закону України «Про іпотеку» сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулю­вання на підставі договору. Позасудове врегулювання здійсню­ється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотеко­держателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окре­мим договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріаль­ному посвідченню і може бути укладений в будь-який час до

набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнен­ня на предмет іпотеки.

Для посвідчення такого договору, відповідно до ст. 38 За­кону України «Про іпотеку» іпотекодержатель зобов’язаний за тридцять днів до укладення договору купівлі-продажу письмо­во повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстрова­ні в установленому законом порядку права чи вимоги на пред­мет іпотеки, про свій намір укласти такий договір із зазначен­ням ціни та інших умов, на яких продається предмет іпотеки.

Особи, які виявили бажання придбати предмет іпотеки письмово повідомляють іпотекодержателя або нотаріуса про свій намір, набувають переважне право на придбання предмета іпотеки в іпотекодержателя.

Якщо повідомлень про згоду на придбання предмета іпоте­ки надійшло кілька, право на придбання предмета іпотеки в іпо­текодержателя належить особі, яка має вищий пріоритет своїх зареєстрованих прав чи вимог.

Ціна продажу предмета іпотеки має бути встановлена за зго­дою між іпотекодержателем та іпотекодавцем. У разі недосяг- нення згоди щодо ціни продажу продаж предмета іпотеки здійс­нюється за ціною, не нижчою за встановлену незалежною оцін­кою, що підтверджується відповідним актом про оцінку. Договір купівлі-продажу є підставою для припинення іпотеки та зняття заборони відчуження предмета іпотеки.

Для забезпечення прав та інтересів осіб необхідно прийняти відповідний закон щодо іпотеки житла.

Так, ч. 2 ст. 78 Закону Російської Федерації від 16 липня 1998 р. «Про іпотеку (заставу нерухомості)» визначає, що жи­лий будинок або квартира, на які звернене стягнення, реалізу­ються шляхом продажу з торгів, що проводяться у формі від­критого аукціону або конкурсу.

**Лекція 7. Відповідальність за порушення житлового законодавства**

**1. Особливості цивільно-правової відповідальності за порушення у житловій сфері**

**2. Загальні та спеціальні форми відповідальності**

 **3. Визнання правочинів щодо житла недійсними.**

Відповідальність є одним із засобів впливу на учасників цивільних правовідносин, який визначається межами дозво­леної та необхідної їх поведінки. Правова відповідальність є одним із головних інститутів права в цілому і окремих його га­лузей.

Значення цивільно-правової відповідальності розкриваєть­ся через її функції: регулятивну, охоронну, превентивну, компен­саційну, стимулюючу тощо. Юридичною підставою для відпо­відальності є закон, фактичною — склад правопорушення. Вона настає за наявності таких умов:

* протиправна поведінка (дія чи бездіяльність) особи;
* шкідливий результат такої поведінки, наявність шкоди;
* причинний зв’язок між протиправною поведінкою і шко­дою;
* вина особи, яка заподіяла шкоду.

При цьому «перші три умови є об’єктивними, а четверта (ви­на) є суб’єктивною підставою цивільно-правової відповідаль­ності». Протиправною поведінкою визнається така поведінка, яка порушує приписи правової норми, незалежно від того, знав чи не знав правопорушник про неправомірність своєї по­ведінки. Шкода — це будь-які негативні наслідки правопору­шення. Негативний результат цивільного правопорушення де­які автори розглядають в трьох взаємопов’язаних аспектах — як соціальну, юридичну та фактичну шкоду, що залежить від конкретно порушеного об’єкта. Шкода може бути договірною та недоговірною, майновою та немайновою, завданою особі або майну.

Цивільно-правове покарання характеризується такими озна­ками:

* відбувається на користь потерпілого;
* може переходити на інших осіб (правонаступників заподіювача шкоди);
* у разі коли правопорушниками є кілька осіб, вони притя­гуються до відповідальності як одна особа;
* можуть притягуватися до відповідальності особи, які без­посередньої участи в правопорушенні не брали (батьки, опіку­ни та ін.).

Цивільно-правова відповідальність — є санкція за право­порушення, що тягне для правопорушника негативні наслідки у вигляді позбавлення суб’єктивних цивільних прав або покла­дення нових чи додаткових цивільно-правових обов’язків. Ци­вільно-правова відповідальність як різновид санкції, зазначає В.В. Луць, це покладення на правопорушника основаних на за­коні невигідних правових наслідків, які виявляються у позбав­ленні його певних прав або в заміні невиконаного обов’язку но­вим додатковим.

У цивільному законодавстві розрізняються види відповіда­льності за різними критеріями. За підставами виникнення прав та обов’язків, за порушення яких встановлено відповідальність, вона поділяється на договірну та позадоговірну. Договірна від­повідальність — відповідальність за порушення існуючого між

сторонами договірного зобов’язання, що становить додатковий до основного, вже існуючого, юридичний обов’язок.

Зобов’язання із відшкодування позадоговірної шкоди відріз­няють, зокрема: 1)дія їх поширюється як на майнові, так і на немайнові правовідносини; 2) вони виникають внаслідок пору­шення абсолютних прав, як майнових, так і немайнових; 3) такі зобов’язання мають позадоговірний характер; 4) шкода відшко­довується у повному обсязі.

Реалізація санкції забезпечена можливістю застосування за­ходів державного примусу. Цивільно-правова відповідальність може виникати не тільки у межах відповідного цивільно-право­вого зобов’язання, а й з інших правових підстав, зокрема зав­дання шкоди, безпідставного набуття та збереження майна.

Слід зазначити, що цивільне право передбачає загальні **та** спеціальні форми відповідальності (статті 366, 371, 610, 1166, 1170,1173,1176,1190 тощо ЦК, ст. 190 ЖК УРСР). Залежно від розподілу обов’язків дольова, солідарна відповідальність у жит­ловому праві мають свої особливості, оскільки наймач вступає у договірні відносини, представляючи інтереси своєї сім’ї, а до членів сім’ї, що проживають в одній квартирі, не завжди можуть бути застосовані заходи цивільно-правової відповідальності. В цій частині повинні діяти норми житлового законодавства. Загальні форми відповідальності — обов’язок відшкодування збитків, що завдані неправомірними діями (ст. 611 ЦК). Спеці­альні — втрата завдатку (статті 570,571 ЦК), знесення будинку, будівель і споруд за рішенням суду (статті 351, 417 ЦК).

Житлове законодавство передбачає майнову відповідальність за переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення (ст. 100 ЖК УРСР), а також цивільно-правову від­повідальність за невиконання наймодавцем обов’язків щодо за­безпечення схоронності житлового фонду та ремонту жилого при­міщення у випадках, спричинених невідкладною необхідністю (ст. 176 ЖК УРСР).

Переобладнання і перепланування жилого будинку та жило­го приміщення провадяться з метою підвищення їх благоустрою, перетворення комунальних квартир на окремі квартири для сім’ї. Переобладнання і перепланування жилого приміщення до­пускаються за згодою наймача, членів сім’ї, які проживають ра­зом із ним, і наймодавця з дозволу виконавчого органу місцевої ради.

У разі відмови наймодавця, наймача або членів його сім’ї у згоді на переобладнання чи перепланування жилого приміщен­ня спір може бути вирішено в судовому порядку.

Наймач, який самовільно переобладнав чи перепланував жи­ле приміщення, зобов’язаний за свій рахунок привести примі­щення у попередній стан.

У ст. 190 ЖК УРСР передбачений обов’язок відшкодуван­ня шкоди, заподіяної жилим будинкам, жилим приміщенням, інженерному обладнанню, об’єктам благоустрою і зеленим на­садженням на прилеглих до будинків ділянках. При відшкоду­ванні збитків, яких завдано житловому фонду, слід виходити із загальних норм цивільного законодавства, згідно з якими шко­да, заподіяна особі чи майну особи, підлягає відшкодуванню осо­бою, яка заподіяла цю шкоду, у повному обсязі. Статті 1166, 1170, 1173—1176 Цивільного кодексу України передбачають випадки відшкодування шкоди, завданої органом державної влади, орга­ном влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, органом дізнання, попереднього (досудового) слідства, прокуратури або суду.

Службові особи й інші працівники, з вини яких підприємст­ва, установи, організації зазнали витрат, пов’язаних із відшко­дуванням шкоди, несуть матеріальну відповідальність за прави­лами, передбаченими гл. 9 КЗпП.

Статті 23, 1167 Цивільного кодексу України передбачають також можливість відшкодування моральної шкоди, завданої порушенням прав особи. Моральна шкода полягає: у душевних стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв’язку з протиправ­ною поведінкою щодо неї самої, членів її сім’ї чи близьких ро­дичів; у душевних стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв’язку зі знищенням чи пошкодженням її майна. 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.

Моральна шкода відшкодовується незалежно від майнової шкоди, яка підлягає відшкодуванню, та не пов’язана з розміром цього відшкодування.

Нині у цивільному законодавстві та юридичній літературі стверджується, що як фізична, так і юридична особа, мають пра­во на відшкодування моральної шкоди1. Проте в житловому пра­ві тільки фізична особа як носій особистого немайнового блага може претендувати на відшкодування моральної шкоди. Тому моральна шкода, завдана фізичній особі неправомірними рі­шеннями, діями чи бездіяльністю, відшкодовується особою, яка її завдала, за наявності її вини.

Відповідно до ст. 1192 Цивільного кодексу України суд за ви­бором потерпілого може зобов’язати особу, яка завдала шкоди майну, відшкодувати її в натурі (передати річ того самого роду і такої самої якості, полагодити пошкоджену річ тощо) або від­шкодувати завдані збитки у повному обсязі. Цивільно-правова відповідальність за порушення цивільного законодавства поля­гає в тому, що завдана шкода має бути відшкодована за загаль­ними правилами цивільного законодавства, тобто відшкодуван­ня шкоди може полягати у виправленні, ремонті пошкодженого майна або в повному відшкодуванні збитків.

При відшкодуванні збитків, яких завдано житловому фон­ду, що передбачено ст. 190 ЖК, слід виходити із загальних норм цивільного законодавства, згідно з якими шкода, заподіяна осо­бі чи майну громадянина, а також шкода, заподіяна організації, підлягає відшкодуванню особою, яка заподіяла цю шкоду, у пов­ному обсязі. Той, хто заподіяв шкоду, звільняється від її від­шкодування, якщо доведе, що шкоду заподіяно не з його вини.

Визнання правочинів щодо житла недійсними. Значна криміногенність на ринку житла спричинює необхідність зупинитися і на питанні визнання правочинів із житлом недійсними, що є актуальним не тільки для У країни.

Так, у Російській Федерації, і зокрема в Москві, особлива увага приділяється недопущенню злочинних посягань на жит­ло громадян. Так, у розпорядження мера Москви «Про додатко­ві заходи по захисту громадян від протиправних дій злочинних угруповань при приватизації і відчуженні жилих приміщень» від 26 травня 1994 р. констатується, що за останній час виявлені випадки здійснення угод щодо продажу, дарування, обміну жит­ла під впливом обману, насилля, погроз із боку злочинних еле­ментів, є факти фізичного знищення таких громадян. Тому про­понується проводити реєстрацію угод щодо відчуження житла громадян тільки після їх виписки з відчужуваної площі до ін­шого місця проживання, призупиняти виписку таких громадян без надання ними відповідного дозволу на прописку на новому місці проживання1. Захист житлових прав громадян має здійсню­ватися нормами не тільки цивільного, а й кримінального права.

Підставами визнання правочинів недійсними є: 1) порушен­ня порядку вселення; 2) порушення вимог закону.

Підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встанов­лені ст. 203 Цивільного кодексу України. Так, зміст правочину не може суперечити Цивільному кодексу, іншим актам цивіль­ного законодавства, а також моральним засадам суспільства. Осо­ба, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивіль­ної дієздатності. Волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі. Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що зумов­лені ним. Правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

Недійсні правочини не тягнуть за собою правових наслідків, не містить якостей юридичного факту, здатного породити ті ци­вільно-правові наслідки, настання яких бажають сторони. Су­часне цивільне законодавство закріпило поділ недійсних право­чинів на нікчемні та оспорювані правочини.

Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин**).** У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається. Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна ІЗ сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підста­вах, встановлених законом, такий правочин може бути визна­ний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Недійсний правочин не створює юридичних наслідків, яких бажають сторони, крім тих, що пов’язані з його недійсністю (ст. 216 ЦК України). У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов’язана повернути другій стороні у натурі все, що во­на одержала на виконання цього правочину.

Недійсність окремої частини правочину не має наслідком недійсності інших його частин і правочину в цілому, якщо мож­на припустити, що правочин був би вчинений і без включення до нього недійсної частини. Суд може також визнати нікчемний правочин дійсним, якщо буде встановлено, що він відповідав справжній волі особи, яка його вчинила, а нотаріальному посвід­ченню правочину перешкоджала обставина, яка не залежала від її волі.

Підстави недійсності правочинів можна поділити на укладе­ні: а) з порушенням форми; б) з порушенням вимог нотаріаль­ного посвідчення та державної реєстрації; в) укладені недієздат­ними особами; г) з метою, що суперечить публічному порядку і моральним засадам суспільства; ґ) удавані та фіктивні правочи­ни. Всі угоди щодо відчуження житла повинні відповідати уста­новленій законом письмовій формі, з додержанням встановле­них Цивільним кодексом вимог (статті 203, 205, 207, 209 ЦК).

Правочини щодо відчуження житла повинні укладатися в письмовій формі й підлягати обов’язковому нотаріальному по­свідченню, якщо однією зі сторін виступає громадянин, та обов`язковій державній реєстрації. Моментом вчинення правочину є момент його державної реєстрації (ст. 210 ЦК).

Відповідно до ст. 18 Цивільного кодексу України нотаріус здійснює захист цивільних прав шляхом вчинення виконавчого напису на борговому документі та в порядку, встановленому за­коном.

Нотаріальне посвідчення переходу права власності на жит­ло виконує, насамперед, охоронювальну функцію, завдяки фіксації юридичного факту набуття чи припинення прав на житло, що має юрисдикційне значення у випадках посвідчення запові­тів, договору ренти, довічного утримання, іпотеки. На нотаріу­сів також покладено обов’язок посвідчувати права, а також фак­ти, що мають юридичне значення, та вчиняти інші нотаріальні дії з метою надання їм юридичної вірогідності.

Згідно зі ст. 55 Закону України «Про нотаріат» та пункта­ми 60—73 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій но­таріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 3 березня 2004 р. № 283/8882, закріплено порядок посвідчення правочинів про відчуження жилого будинку, квар­тири. У першу чергу, нотаріуси посвідчують правочини, щодо яких законодавством встановлено обов’язкову нотаріальну фор­му, а також за бажанням сторін і будь-які інші угоди, що не по­требують обов’язкової нотаріальної форми. При цьому нотаріуси та інші посадові особи перевіряють, чи відповідає зміст посвідчуваної ними угоди вимогам закону і дійсним намірам сторін.

Відповідно до ст. 377 Цивільного кодексу України щодо пе­реходу права власності на жилий будинок або права користу­вання на земельну ділянку (її частину), на якій вони розміщені, допускається без зміни її цільового призначення.

Правочини про відчуження та заставу житла посвідчуються за умови подання документів, що підтверджують право власно­сті на майно, що відчужується або заставляється. У разі застави майбутнього майна або створення забезпечувального обтяжен­ня в майбутньому майні нотаріусу надаються документи, що під­тверджують наявність прав на набуття такого майна у власність у майбутньому.

При посвідченні правочинів про відчуження або заставу жи­лого будинку, квартири, іншого нерухомого майна перевіряєть­ся відсутність заборони відчуження або арешту майна.

У разі наявності заборони угода про відчуження майна, обтяженого боргом, посвідчується лише у разі згоди кредитора і набувача на переведення боргу на набувача.

Посвідчення правочинів про відчуження або заставу жило­го будинку, квартири провадиться за місцезнаходженням вка­заного майна.

При нотаріальному посвідченні договорів про відчуження жилого будинку, а також іншого нерухомого майна, що підлягає реєстрації, нотаріус вимагає подання документів, які підтвер­джують право власності (довірчої власності) на вказане майно та, у передбачених законодавством випадках, — документів, що підтверджують"державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують.

Право власності на жилий будинок, квартиру, що відчужу­ються, може бути підтверджене, зокрема, одним із таких доку­ментів або їх дублікатів: а) нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), рен­ти, дарування, міни; б) спадковим договором; в) свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів;

г) свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); ґ) свідоцтвом про право на спадщину; д) сві­доцтвом про право власності на об’єкти нерухомого майна; е) сві­доцтвом про право власності на частку в спільному майні по­дружжя; є) договором про поділ спадкового майна; ж) догово­ром про припинення права на утримання за умови набуття пра­ва на нерухоме майно; з) договором про припинення права на аліменти для дитини у зв’язку з передачею права власності на нерухоме майно; и) договором про виділення частки в натурі (поділ); і) іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів перед­бачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки; ї) рішенням суду; й) договором купівлі-продажу, зареєст­рованим на біржі, за наявності відмітки на ньому про реєстра­цію відповідних прав тощо.

Крім правовстановлювального документа на жилий будинок нотаріус вимагає документи, передбачені наказом Міністерства юстиції України «Про надання витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно та оформлення свідоцтв про право власнос­ті на нерухоме майно на спеціальних бланках» від 20 вересня 2002 р. № 84/5, а в сільській місцевості, де інвентаризація не проведена, — довідку відповідного органу місцевого самовряду­вання з викладенням характеристики відчужуваного нерухомо­го майна.

Коли з витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно видно, що власник, наприклад, жилого будинку здійснив або здійснює його перебудову чи прибудову, у тому числі перепла­нування жилого будинку, переобладнання нежилого приміщення в жиле і навпаки або звів чи зводить господарські, побутові будівлі та споруди без установленого дозволу, або без належно затвердженого проекту чи з істотними відхиленнями від проек­ту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і пра­вил, нотаріус вимагає надання рішення органу місцевого само­врядування про дозвіл здійснити перебудову, прибудову, пере­планування чи зведення господарських, побутових будівель та споруд. За відсутності такого рішення нотаріус відмовляє в по­свідченні договору відчуження жилого будинку, власником яко­го здійснено таку перебудову, прибудову, переобладнання чи зведено господарські побутові будівлі та споруди.

Письмові правочини повинні бути підписані сторонами, які їх укладають. Якщо фізична особа у зв’язку із хворобою або фі­зичною вадою не може підписатися власноручно, за її доручен­ням текст правочину в її присутності підписує інша особа. Під­пис іншої особи на тексті правочину посвідчується нотаріально, засвідчується нотаріусом або посадовою особою, яка має пра­во на вчинення такої нотаріальної дії, із зазначенням причин, з яких текст правочину не може бути підписаний особою, яка його вчиняє.

Трапляються випадки, коли одна зі сторін повністю або част­ково виконала договір, що потребує нотаріального посвідчен­ня, а друга сторона ухиляється від нотаріального оформлен­ня договору. Відповідно до ч. 2 ст. 220 ЦК, якщо сторони домо­вилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконан­ня договору, але одна зі сторін ухилилася від його нотаріально­го посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьо­му разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимага­ється.

Недійсним є також правочин, що не відповідає вимогам за­кону. До правочинів, які визнаються недійсними в зв’язку з по­рушенням вимог закону, належать: про відмову від права звер­татися до суду; такі, що спрямовані на обмеження правоздат­ності та дієздатності, укладені від імені особи, яку представляє представник, щодо себе особисто або щодо другої особи, пред­ставником якої він одночасно є (ст. 238 ЦК); правочини, що по­рушують публічний порядок (ст. 228 ЦК); правочини, укладені фізичною особою, цивільна дієздатність якої обмежена, за межами її цивільної дієздатності (ст. 223 ЦК); недодержання ви­мог закону щодо форми правочину (ст. 217 ЦК).

У житловій сфері нікчемними є:

а) угоди, укладені з метою, що порушує публічний порядок (ст. 228 ЦК);

б) удавані та фіктивні угоди (статті 234, 235 ЦК);

в) правочини, здійснені недієздатною фізичною особою (ст. 226);

г) правочин, вчинений без дозволу органу опіки та піклу­вання (ст. 224) та вчинений малолітньою особою за межами її цивільної дієздатності (ст. 221);

ґ) порушення вимог щодо нотаріального посвідчення та дер­жавної реєстрації (ст. 219).

д) за наявності довіреності, у якій не зазначена дата її вчи­нення (ст. 247 ЦК).

Для правочинів, які батьки вчиняють із приводу належного малолітній чи неповнолітній особі майна, важливе значення має приділятися таким об’єктам, як квартири, жилі будинки. Це по­яснюється високою цінністю та специфічними споживчими якостями — здатністю задовольнити житлові потреби. Право­чини, спрямовані на відчуження квартир і жилих будинків, які перебувають у власності малолітніх чи неповнолітніх осіб, по­требують підвищеної уваги з боку органу опіки та піклування1. Разом із тим, малолітній і неповнолітній особі (як будь-якому власнику) належить право на відчуження житла. Але належна реалізація цього права пов’язана із наявністю обставин для ви­дачі дозволу на продаж житла. До них зокрема можуть бути від­несені: дійсна необхідність продажу житла, реальна можливість придбання нового житла, у випадку виселення їх обов’язково по­винно надаватися інше упорядковане жиле приміщення. Л. Г. Лічман на основі аналізу судової практики зробив висновок, що не­повнолітня особа може бути визнана такою, що втратила право на користування житлом, тільки у зв’язку з вибуттям до іншого постійного місця проживання2.

Раніше орган опіки та піклування вимагав спочатку при­дбання батьками нової квартири, а потім вже продаж старої1. Такий варіант є найбільш оптимальним і його не потрібно по­в’язувати із наявністю у батьків засобів на придбання нового житла до продажу старого.

Як зазначає Л. Я. Бічук, часто батьки, вирішуючи питан­ня про придбання житла за новим місцем проживання, при вчиненні відповідних правочинів не включають малолітніх і неповнолітніх осіб у коло співвласників, у той час коли пра­вочин вчиняється за гроші, отримані за житло, яке належало на праві спільної власності як батькам, так і їхнім дітям за міс­цем колишнього проживання, та не дотримуються обов’язко­вої нотаріальної форми (якщо купують житло на біржі)2. На практиці такі правочини визнаються у судовому порядку не­дійсними. Формально спір вирішується в інтересах неповно­літніх, коли їм відшкодовується частина вартості житла, яке їм належало, а реально вони втрачають право на користування житлом.

Чинне цивільне законодавство містить низку вимог, із додер­жанням яких пов’язується чинність правочинів. Однією з таких вимог є відповідність правочину нормам Цивільному кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним за­садам суспільства.

ЦК України не містить ознак порушення моральних засад суспільства. Можна виділити об’єктивні і суб’єктивні елементи складу випадків. З об’єктивної сторони правочин за своїм ха­рактером визначається на основі змісту, причини і мети. Напри­клад, зміст аморальності за змістом — обіцянка винагороди за виконання, яке відповідно до соціальної моралі не може бути виконане за винагороду (зміна полу). Причина в правочині су­перечить суспільній моралі, коли, наприклад, правочин укладе­ний на підставі, що суперечить суспільній моралі (наймодавець розриває договір найму житла, оскільки наймач виступав проти зміни договору найму). Мета може бути аморальною, якщо пра­вочин спрямований на експлуатацію сторони в угоді. З суб’єктивної сторони необхідна спільна обізнаність про факт пору­шення моральних засад суспільства.

Стаття 226 ЦК України визначає нікчемним правочин, який порушує публічний порядок. Натомість правочин у ньому ви­значається таким, що порушує публічний порядок, якщо він був спрямований на порушення конституційних прав і свобод лю­дини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним. Правочин, що порушує публічний порядок, визнається законодавством нікчемним, тоб­то таким, недійсність якого встановлена законом. При цьому ви­знання нікчемного правочину недійсним судом не вимагається. Однак залишається незрозумілим, через який правовий меха­нізм і які суб’єкти можуть реалізувати чи забезпечити реаліза­цію наслідків нікчемності правочинів, які суб’єкти встановлю­ють наявність у тих чи інших правочинів ознак, з якими зако­ном пов’язана їх нікчемність, поза судом.

На формування судової практики буде впливати досвід за­стосування ст. 49 ЦК УРСР 1963 р., разом із тим, необхідно ви­окремити зміст Цивільного кодексу України від традицій, що склалися за роки радянської влади. На відміну від чинного ра­ніше цивільного законодавства, увага зосереджується не на по­рушенні встановлених законодавством суспільних, економічних і соціальних основ держави, державної безпеки тощо, а, переду­сім, наголошується на тих порушеннях публічного порядку, які призначені забезпечити захист прав приватної особи. Для з’ясу­вання сутності правопорушення слід визначити поняття «пуб­лічний порядок». Правочин, який порушує публічний порядок, є різновидом цивільного, а не господарського, кримінального, адміністративного правопорушення, критерієм виокремлення якого є спрямованість на порушення конституційних прав та свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, територіальних громад, незаконне заволодіння ним.

Вчинення правочинів, що порушують публічний порядок, тягне за собою спеціальні види відповідальності на загальних підставах, визначені ч. 1 ст. 216 ЦК України.

Об’єктом правопорушення є «публічний порядок» у визна­ченні ст. 228 ЦК України, при цьому суб’єктом такого право порушення може бути будь-який учасник цивільних відносин (у тому числі суб’єкт публічного права).

До оспорюваних правочинів чинне цивільне законодавство відносить правочини, які визнаються такими лише в судовому порядку:

а) юридичної особи, здійснені без спеціального дозволу (лі­цензії) (ст. 227);

б) вчинені неповнолітньою особою за межами її цивільної дієздатності (ст. 222);

в) вчинені особою, обмеженою судом у дієздатності (ст. 223);

г) вчинені особою, яка у момент вчинення не усвідомлюва­ла значення своїх дій та (або) не могла керувати ними (ст. 225);

ґ) правочини під впливом помилки, обману, насильства, зло­вмисної домовленості представника однієї сторони з іншою (стат­ті 229-232 ЦК);

д) під впливом тяжкої обставини (ст. 233).

Правочин, визнаний недійсним, вважається недійсним із мо­менту його укладення. Проте, якщо з самого правочину випли­ває, що він може бути припинений лише на майбутнє, дія його визнається недійсною і припиняється на майбутнє.

Визнання правочину недійсним на підставі, коли учасник правочину умисно був введений в оману іншою стороною, від­буваються тоді, коли йому повідомили факти, які не відповіда­ють дійсності і які мали суттєве значення. Можливі випадки об­дурювання з боку одного з учасників правочину, умисне вве­дення в оману контрагента з приводу якості, розміру жилих при­міщень. Істотне значення для визнання правочину недійсним має також замовчування конкретних обставин, при цьому від­бувається обман учасника правочину. Правочин, який уклада­ється під впливом обману, може бути визнаний недійсним че­рез те, що наявне невідповідність внутрішньої волі особи та її волевиявлення, якщо контрагент завідомо знає, що шкодить ін­тересам особи, яку представляє. Наприклад, має місце непра­вильне уявлення чи незнання інформації про технічний стан жилого будинку.

Позов про визнання угоди недійсною може пред’явити тіль­ки сторона з приводу обману, якщо діяла під впливом введення її в оману щодо обставин, які мають істотне значення (ст. 230 ЦК України). Обман має місце, якщо сторона заперечує наяв­ність обставин, які можуть перешкодити виникненню правочи­ну, або якщо вона замовчує їх існування. Яскравий приклад об­ману наводить А. В. Луць, яка, зокрема, зазначає: «Так, одним із поширених можна назвати договір купівлі-продажу за довірені­стю або на основі незаконної приватизації... Згідно зі ст. 8 Зако­ну «Про приватизацію державного житлового фонду» право на придбання житла у власність має покупець квартири за пись­мовою згодою всіх сумісно проживаючих повнолітніх членів сі­м’ї, включаючи тимчасово відсутніх. В будь-який момент може з’явитися «незгідний» з приватизацією член родини і в такому випадку договір купівлі-продажу природно визнається судом недійсним».

Помилка — це відсутність справжнього уявлення про стан жилого приміщення, неправильне сприйняття стороною істотних умов угоди, що вплинуло на її волевиявлення. Наслідки, перед­бачені ЦК, настають, коли дефекти об’єктивно заперечують про­живання у квартирі й їх неможливо позбавитися. Йдеться тільки про помилку, яка має істотне значення, істотність якої має вста­новлювати тільки суд, що здійснюється у кожному окремому ви­падку щодо конкретних, фактичних обставин. Істотне значення має помилка щодо природи правочину, прав і обов’язків сторін, таких властивостей і якостей речі, які значно знижують її цін­ність або можливість використання за цільовим призначенням.

Помилка у мотивах укладення угоди не повинна вести до визнання її недійсною (ст. 229 ЦК України), оскільки мотив її лежить поза суттєвими умовами угоди. Правочин, проведений внаслідок помилки, належить до числа оспорюваних угод.

За час формування ринку житла трапляються випадки укла­дення правочинів щодо жилих приміщень і під впливом погроз, насильства представників сторін. Насильство являє собою фізич­ний чи психічний вплив на учасника правочину або його близь­ких із метою спонукання до укладення правочину. Л. П. Герасимова визначає, що недійсними є правочини, здійснені під впли­вом насильства, як за участю громадян, так і юридичних осіб2.

Особа, яка укладає угоду під впливом насильства, фактично по­збавляється можливості виявляти власну волю, її воля зміню­ється волею іншої особи. При застосуванні погрози відбувається вплив на чужу волю з метою заподіяння майнової чи немайнової шкоди. Вона може бути спрямована не тільки на учасника, а й на члена сім’ї з метою отримання згоди на укладення правочи­ну. Погроза за змістом має бути реальною, протиправною, що мо­же бути практично втілена, такою, що може призвести до погір­шення житлових умов або інших негативних наслідків. При цьо­му не має значення, від кого вона виходить: від контрагента чи третіх осіб і чи спрямована вона проти особи, яку примушують до обміну, чи проти близьких до неї осіб. Потерпілий у цьому разі виявляє свою волю, але оскільки це відбувається під впли­вом погрози, то вона не збігається зі справжнім його бажанням.

Якщо обставини, що мали місце при укладенні договору, свідчать, що відмова учасника договору від його укладення мог­ла спричинити шкоду його інтересам, така погроза може бути визнана підставою для визнання угоди, пов’язаної з продажем, обміном, недійсною.

Можливі випадки відчуження жилих приміщень, коли осо­ба змушена укладати угоду на невигідних для неї умовах вна­слідок збігу тяжких обставин. Ознаками такої угоди може бути укладення її не на еквівалентних умовах або збіг тяжких обста­вин для однієї сторони (хвороба, крайня потреба тощо). Проте, щоб визнати таку угоду, необхідно встановити якісь кількісні критерії (наприклад продаж за 1/3 дійсної вартості житла).

Є. О. Мічурін визначає правочини, що можуть супроводжу­ватися протиправними діяннями:

1. невірне формування волі набувача демонстрацією іншого житла;
2. зниження реальної ціни правочину;
3. продаж житла особою, яка не мала права його продавати (наприклад наймачем);
4. проблема взаєморозрахунків при відчуженні житла.

Недоліки правового регулювання Є. О. Мічурін вбачає у не­достатньому розвитку законодавства, яке є новим і неусталеним.

Можливі випадки визнання угоди щодо жилих приміщень недійсною на тій підставі, що вона була укладена з метою при­ховання іншого правочину (удаваний правочин) (ст. 235 ЦК України). У цьому разі застосовуються правила, що регулюють той правочин, який сторони дійсно мали на увазі. Учасники уда­ваного правочину намагаються досягти певного правового ре­зультату, замаскувавши справжні наміри, зовні виявляючи во­лю, що не відповідає юридичним наслідкам, настання яких во­ни насправді бажають. Часто удавана угода укладається з метою приховання протизаконної. У цьому разі, якщо суд приймає рі­шення про визнання угоди недійсною, застосовуються правила, які сторони дійсно мали на увазі.

Зустрічаються випадки, коли правочини укладаються лише про людське око, без наміру створити юридичні наслідки (фік­тивні правочини). Стаття 234 ЦК України фіктивним визначає такий правочин, який учинено без наміру створення правових наслідків, що обумовлювалися цим правочином.

Купівля-продаж, дарування, застава, оренда жилих будинків та інші договори, що фактично прикривають продаж земельної ділянки або самовільний їх обмін, повинні визнаватися недійс­ними. У той самий час законодавство не відмовляє оспорюва­ним правочинам в юридичній силі до вирішення питання судом про їх дійсність чи недійсність.

Визнання правочинів щодо жилих приміщень недійсними вимагає уважного дослідження всіх обставин, що мають юри­дичне значення. Для визнання правочину недійсним необхідно встановити обставини, що підтверджують дійсні наміри особи розпорядитися своєю жилою площею у встановленому законом порядку, тобто зробити проміжні варіанти, необхідні для досяг­нення кінцевої правомірної мети.

Рішення про задоволення позовів має бути повним і обґрун­тованим, оскільки воно пов’язане з великими майновими і немайновими (духовними) витратами (зміна місця роботи, навчан­ня, переїзд до іншого місця тощо). Особливі правові наслідки при визнанні угод недійсними передбачені у ЖК, зокрема, у ра­зі визнання обміну жилих приміщень недійсним сторони під­лягають переселенню у приміщення, які вони раніше займали (ст. 88 ЖК УРСР).

Визнання обміну недійсним може мати місце як на підставі ст. 86 ЖК, так і на підставах, передбачених Цивільним кодек­сом України. Але правові наслідки в усіх випадках зводяться до однієї санкції: переселення сторін у приміщення, які вони рані­ше займали. Це пояснюється дією правила: якщо є спеціальна норма права (ст. 88 ЖК УРСР), то загальна норма не застосову­ється. Що стосується відшкодування майнових збитків, то тут діють загальні правила, передбачені у санкціях відповідних ста­тей Цивільного кодексу про недійсність правочинів. У разі ви­знання обміну жилих приміщень недійсним сторони підлягають переселенню у приміщення, які вони раніше займали. До такої санкції мають наставати правові наслідки при визнанні право­чинів щодо житла недійсними.

Інколи правомірний правочин із приводу жилих приміщень може супроводжуватися неправомірним. Дійсність таких пра­вочинів, обсяг прав і обов’язків, що випливають із них, залежить від загальних правил, визначених Цивільним кодексом Украї­ни. Якщо такий правочин визнаний недійсним, то настають на­слідки, передбачені відповідними статтями Цивільного кодексу України.

В Україні вже тривалий час відбуваються перетворення, ме­тою яких є формування вільного ринку, поєднаного з держав­ним регулюванням, що має виражається у визначенні певних принципів, загальних правил поведінки суб’єктів такого ринку. При цьому конституційно закріплено обов’язок держави забез­печити захист прав усіх суб’єктів права власності й господарю­вання; право приватної власності визнається непорушним. Од­ним зі способів набуття права власності є вчинення правочинів, тобто таких дій суб’єктів цивільних правовідносин, які спря­мовані на виникнення, зміну та припинення цивільних прав та обов’язків.

Особлива увага приділяється недійсності угод, їх видам і наслідкам, оскільки жилі приміщення стали поширеним об’єк­том цивільно-правового обігу, дедалі частіше правопорушен­ня у житловій сфері супроводжуються укладенням недійсних угод.

У період розвитку і формування ринкових відносин житло стає предметом купівлі-продажу, найму, застави, дарування, мі­ни, заповіту тощо і відповідно поширюються протиправні дії у сфері придбання житла. При цьому виникає багато проблем, у тому числі й правового характеру, що стосуються дотримання прав осіб як власників житла, колишніх членів сім’ї власника житла. Значного поширення набувають правочини купівлі-про­дажу житла, в яких проживають невласники. Якщо при вчинен­ні таких правочинів порушуються права фізичних осіб, то вони визнаються недійсними відповідно до ч. 1 ст. 215 ЦК України і до них застосовуються правила про двосторонню реституцію (абз. 2 ч. 1 ст. 216 ЦК України).

Правочини щодо житла повинні визнаватися недійсними за наявності передбачених законом певних підстав. Якщо до най­мача пред’явлено позов про розірвання договору найму жилих приміщень, визнання ордера, рішення про надання житла не­дійсним, користування житлом оскаржується, припинено дію договору найму. Позов можна вважати пред’явленим із момен­ту, коли суддя його прийняв, що оформлюється мотивованою ухвалою, з цього моменту правовідносини набувають спірного характеру і до закінчення вирішення спору по суті справи пра­вочини не допускаються.

Проте при всіх нерівноцінних правочинах необхідно мати конкретні докази, які достовірно підтверджують недійсність правочину. Оскільки громадянин здійснює належне йому пра­во вибору місця проживання, право розпоряджатися жилим приміщенням, він не зобов’язаний вказувати причину, за якою вирішив скористатися наданою йому правомочністю.

Недійсний правочин, якщо будинок, в якому розміщується жиле приміщення, не відповідає санітарним, технічним вимо­гам, підлягає знесенню, будинок чи жиле приміщення загрожує обвалом, підлягає переобладнанню для інших цілей, якщо є від­повідне рішення відповідного органу місцевої ради про зне­сення, переобладнання для інших цілей (ч. 2 ст. 58 ЖК УРСР). Переобладнання провадиться за пропозиціями власників. Наяв­ності пропозиції недостатньо для відмови в реєстрації права на жиле приміщення, якщо передбачене переведення жилих будин­ків і жилих приміщень у нежилі, для цього необхідно ще рішен­ня відповідної ради (ч. 2 ст. 7 Житлового кодексу).

Також правочин неможливий, якщо будинок підлягає капі­тальному ремонту з переобладнанням або переплануванням жи­лого приміщення, або не підлягає капітальному ремонту буди­ нок, переобладнуються й переплановуються в цьому будинку жилі приміщення.

Правочин недійсний, якщо на житло накладено арешт або воно є предметом застави.

Якщо жиле приміщення є житлом соціального призначен­ня, то рішення відповідної ради про включення його до числа службових (ст. 118 ЖК УРСР) має бути підписане до заселен­ня. Правочини щодо жилих приміщень у житловому фонді со­ціального призначення не дозволяються, оскільки право на про­живання в них носить тимчасовий характер.

За загальним правилом правочини не допускаються, якщо: а) наймач отримав жиле приміщення у житловому фонді соці­ального призначення. Згідно зі ст. 25 Закону України «Про жит­ловий фонд соціального призначення» дозволяється обмін між наймачами житла у житловому фонді соціального призначен­ня; б) наймодавець втратив право на виселення наймача у зв’яз­ку із закінченням терміну позовної давності; в) проводиться між наймачем житлового фонду з наймачами інших житлових фондів.

Не мають допускатися правочини, якщо розмір жилої пло­щі, що припадатиме на кожного члена сім’ї, буде меншим від се­реднього рівня забезпеченості громадян житлом у даному насе­леному пункті, хоча така умова у Цивільному кодексі не зазна­чена.

Законодавством може бути встановлена відповідальність і за інші правопорушення. У новому Житловому кодексі України має бути розширено регулювання питань відповідальності за пору­шення не цивільного, а саме житлового законодавства, яке має свою специфіку.

**Лекція 8. Вирішення житлових спорів**

**1. Особливості охорони та захисту житлових прав**

**2. Характеристика спорів, що розглядаються в судовому порядку**

Держава забезпечує стабільність правовідносин. Право на житло громадян як одна з форм забезпечення природних прав людини охороняється законом, його захист здійснюється судом. Це право охороняється Конституцією як актом найвищої юри­дичної сили та відповідними законами України. Тільки у невід­кладних випадках, пов’язаних із врятуванням життя людей і 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. Конституція закріп­лює принцип, за яким право приватної власності на житло є не­порушним.

Основоположні конституційні правові засади охорони та за­хисту прав на житло знайшли своє закріплення також в інших законодавчих актах України. Так відповідно до Цивільного ко­дексу України, кожний громадянин особисто або разом з інши­ми має право на захист житлових прав. Захист житлових прав, що належать громадянам, може здійснюватися нормами, що за­безпечують захист права приватної власності.

Громадяни можуть користуватися жилими приміщеннями та іншим майном, успадковувати й заповідати його, а також ма­ти інші майнові права. Усім громадянам-власникам житла за­безпечуються однакові умови здійснення своїх прав. Приватна власність на житло є рівноправною з іншими формами власнос­ті. Держава створює однакові умови для її охорони й захисту. При цьому цивільним законодавством також передбачається захист житлових прав громадян України як споживачів кому­нальних послуг. Так, при порушенні наймодавцем, орендодав­цем або підприємством, що надає комунальні послуги, умов їх надання, передбачених договором, наймач (орендар), власник приватного житла має право на зменшення розміру плати за від­повідні послуги відповідно до Закону України «Про захист прав споживачів». Боротьба зі зловживанням монопольним станови­щем здійснюється відповідно до Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції».

Зрозуміло, що одним із важливих показників забезпечення житлових прав та законних інтересів громадян є гарантованість захисту прав і законних інтересів наймачів і власників житла. У житловому праві немає визначення поняття «охорона» та «захист» житлових прав, що потребує з’ясування їх змісту, що завжди посідало важливе місце в юридичній науці. При цьому погляди вчених на це поняття виявилися різними через наяв­ність розбіжностей у тлумаченні понять «правова охорона» та «правовий захист». Прихильники однієї позиції пропонують розглядати правовий захист як систему юридичних норм, спря­мованих на запобігання правопорушенням та усунення їх на­слідків. Інші обмежують правовий захист діяльністю суду щодо запобігання правопорушенням та відновлення порушеного пра­ва. Правову охорону прав і законних інтересів громадян на жит­ло в широкому значенні можна визначити як взяту в єдності всю сукупність державно-правових (юридичних) заходів, з до­помогою яких забезпечується правовий вплив на суспільні від­носини, що склалися, направлений на забезпечення необхідних умов для захисту прав на житло.

Процес охорони реалізується через конкретні засоби держав­ного впливу, реакції державних органів на прояви суспільних відносин, що реалізуються у правовій формі, серед яких основ­не місце посідають закони України.

Охорона без захисту не може існувати самостійно, тому що захист виявляється тільки в моменти порушення встановлено­го режиму охорони прав і законних інтересів громадян на жит­ло. Правова охорона житлових прав громадян, не забезпечена реальним правовим захистом, не може досягти основної мети — реалізацію житлових прав і законних інтересів громадян, які во­на встановлює. Правовий захист як форма реалізації прав і за­конних інтересів громадян спрямований на поновлення пору­шених їхніх прав і законних інтересів.

Визнаючи за особою житлові права, цивільне законодавство надає особі можливості для захисту цих прав від будь-яких про­типравних посягань. Поняттям «охорона житлових прав» охоп­люється вся сукупність механізмів, які забезпечують нормаль­ний хід реалізації права громадян на житло. Поряд із широким розумінням охорони в цивільно-правовій науці застосовується поняття охорони права у вузькому значенні. Охорону у вузько­му значенні цього слова інколи називають захистом цивільних прав

Слід зазначити, що в юридичній літературі немає єдиної точ­ки зору щодо розуміння співвідношення охорони та захисту жит­лових прав. Вважається, що право на захист є складовою будь-якого суб’єктивного права, поряд із правом на власні дії, а та­кож правом вимагати певної поведінки від зобов’язаних осіб.

У свою чергу, В. П. Грібанов зазначав, що суб’єктивне пра­во, надане особі, але не забезпечене від його порушення необ­хідними способами захисту, є лише декларативним правом, а можливість правоохоронного характеру включається в зміст суб’єктивної матеріальної вимоги як одне із його повноважень.

С. Н. Братусь зазначає, що забезпеченість суб’єктивного права через державний примус — це його невід’ємна властивість, і та­ка можливість існує не паралельно з іншими, закріпленими в суб’єктивному праві можливостями, а властива їм самим, оскіль­ки без цього вони не були б юридичними можливостями.

З цього випливає, що право на захист у його матеріально-правовому значенні є лише однією із правомочностей суб’єкти­вного цивільного права, одним із елементів його змісту. В юри­дичній літературі обстоюється думка, за якою право на захист як самостійне окреме суб’єктивне право виявляється лише в мо­мент правопорушення, невизнання чи оспорювання охоронюваного законом регулятивного суб’єктивного права та реалізу­ється в рамках охоронюваного цивільного правовідношення, що виникає при цьому.

В. М. Коссак зазначає, що «правовий захист нерозривно по­в’язаний з правовою охороною, проте це різні категорії. Різниця цих понять визначена в законі».

Отже, право на захист нерозривно пов’язане із суб’єктивним цивільним правом. Суб’єктивне право, яке є мірою можливої по­ведінки уповноваженої особи, включає в себе зміст низки правомочностей, зокрема право на власні дії, вимога відповідної поведінки від зобов’язаної особи і використання наданих осо­бі заходів правоохоронного характеру для захисту порушеного права.

Право на захист є однією із правомочностей суб’єктивного права, визначає його характер і зміст. Це означає, що право на захист, як і саме суб’єктивне право, є мірою можливої поведінки уповноваженої особи, яка пов’язана з використанням можливос­тей правоохоронного характеру. Тому суб’єктивним житловим правам майнового характеру властиві й відповідні способи за­хисту майнового характеру. В той самий час особисті немайнові житлові права охороняються іншими способами, оскільки осо­бисті немайнові блага — право на життя, здоров’я, місце прожи­вання, гідність, честь тощо — не підлягають матеріальній оцін­ці. За своїм змістом право на захист містить низку можливостей правоохоронного характеру, здатних гарантувати суб’єктивне право на всіх етапах його реалізації.

Можна дійти висновку, що право на захист — є юридично закріплене право особи звернутися до спеціально уповноваже­них державних органів з вимогою про відновлення порушеного права або про припинення порушення права.

Зміст права на захист визначається комплексним поєднан­ням норм цивільного, матеріального і процесуального права, які встановлюють: 1) зміст правоохоронних заходів; 2) підстави їх застосування; 3) коло суб’єктів, уповноважених їх застосову­вати; 4) процесуальний і процедурний порядок їх застосування;

1. матеріально-правові і процесуальні права суб’єктів, щодо яких застосовуються відповідні заходи.

Правові основи захисту житлових прав людини, згідно з яки­ми будь-яка особа має право не забороненими законом способа­ми захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань, визначені в ст. 55 Конституції України, положення якої конкретизуються в Цивільному та Житловому кодексах України. При цьому кожному гарантується право на оскаржен­ня в суді рішень, дій або бездіяльності органів держави, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб. Крім того, кожний має право звернутися за захистом своїх прав до Уповноважено­го Верховної Ради України з прав людини. Особа також має пра­во на звернення за захистом своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжна­родних організацій, членом чи учасником яких є Україна.

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, органами місцевого самоврядування та місцевими держад­міністраціями, а також спеціально уповноваженими на те осо­бами, наприклад нотаріусами);
3. самозахист за допомогою дій, які самостійно 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.

Слід зазначити, що хоча перелік способів захисту цивільних прав у Цивільному кодексі України розширений, але не є вичерп­ним, тому суд повинен у деяких випадках захищати цивільне право або інтереси іншим адекватним способом, що встановле­ний законом або договором (наприклад не наближатися до жит­ла особи ближче ніж на 100 метрів). Під способом захисту права громадян на житло розуміють передбачені законом матеріаль­но-правові заходи примусового характеру, за допомогою яких здійснюється поновлення порушених або оспорюваних прав і вплив на правопорушників. Способи захисту права громадян на житло вказуються у нормах, що регулюють ті чи інші види жит­лових правовідносин або встановлюють відповідальність за по­рушення житлового законодавства.

Порядок і межі застосування конкретного способу захисту цивільного права повинні залежати від змісту суб’єктивного пра­ва, яке захищається, і характеру правопорушення. Часто спосіб захисту порушеного права прямо визначається не Цивільним кодексом України, а спеціальним законом, який регламентує конкретне правовідношення. Слід зазначити, що способи захи­сту цивільних прав не можуть бути однорідними за своєю юри­дичною природою. Найпоширенішим у цивілістичній літературі є поділ на засоби захисту та засоби відповідальності. Я. М. Шев­ченко вважає ці поняття різними за підставами застосування, соціальним призначенням, функціями, які вони виконують, прин­ципами їх реалізації. Якщо у цивільно-правовій нормі немає вка­зівки на спосіб захисту права, то особа самостійно обирає спо­сіб захисту оспорюваного або порушеного права.

У ст. 16 Цивільного кодексу визначено способи захисту прав та інтересів: шляхом визнання цих прав; визнання правочину недійсним, припинення дії, яка порушує право відновлення ста­новища, яке існувало до порушення права; примусове виконан­ня обов’язку в натурі; припинення або зміни правовідношення; відшкодування завданих збитків, способи відшкодування май­нової шкоди, компенсації моральної шкоди, а також іншими за­собами, передбаченими законом, визнання незаконними рішен­ня, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самовряду­вання, їхніх посадових і службових осіб.

Цивільний кодекс України визначає засоби захисту права власності на житло, що виникають внаслідок неправомірних дій суб’єктів житлового права, а із правопорушень.

Захист у житловій сфері, на відміну від цивільно-правового захисту, має свої особливості.

Слід за основу взяти класифікацію, запропоновану В. В. Лу- цем1, засобів захисту права власності з урахуванням поділу на речово-правове, зобов’язально-правове та законодавче закріп­лення спеціальних засобів у особливих випадках порушення прав власників.

Захист — це заходи, спрямовані на припинення правопору­шень і притягнення правопорушників до передбаченої законом відповідальності відповідно до цивільно-процесуального законо­давства України.

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 виклю чення 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.

Спеціальні засоби захисту:

* позови про визнання угоди недійсною;
* способи захисту права власності померлих та осіб, визна­них безвісно відсутніми або оголошених померлими;
* захист прав власників від неправомірного втручання дер­жавних органів.

Крім цивільно-правових засобів захисту, визначених у ст. 16 Цивільного кодексу України, в Житловому кодексі мають отри­мати правове закріплення, наприклад:

1. застосування негайних заходів щодо запобігання пору­шенню при самозахваті жилого приміщення;
2. застосування грошового стягнення замість відшкодуван­ня збитків при руйнуванні або псуванні житла; при систематич­ному порушенні прав та інтересів сусідів; при використанні жит­ла не за призначенням.

Тому правовий захист перш за все являє собою передбачені законом заходи щодо правопорушників, спрямовані на встанов­лення державними органами юридичних фактів, що порушують законні права та інтереси громадян.

Можна зробити висновок, що захист права на житло здійс­нюється в передбаченому законом порядку, тобто шляхом засто­сування належної форми, засобів і способів захисту. Для захис­ту застосовується юрисдикційна форма захисту, тобто діяльність уповноважених державних органів, які здійснюють комплекс організаційних заходів для захисту порушених прав.

За порушення прав власника житла держава, гарантуючи право власності громадянам, взяла на себе певні зобов’язання, що стосуються компенсації та відшкодування збитків і шкоди (матеріальної та моральної). У разі прийняття в Україні зако­нодавчого акта, який припиняє право власності на житло, держава відшкодовує власникові заподіяні збитки. Збитки відшко­довуються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент припинення права власності, включаючи й неодержані доходи.

Так, у разі незгоди громадянина-власника квартири в бу­динку державного чи комунального житлового фонду, в якому частина жилих приміщень передана у приватну власність, із рі­шенням, що тягне за собою припинення його права власності (про знесення будинку, переобладнання жилого будинку в не­жилий), це рішення, відповідно до ст. 172 Житлового кодексу, не може бути виконане до вирішення спору судом. При розгля­ді такого спору вирішуються також питання відшкодування власникові завданих збитків, якщо будуть встановлені законні підстави для прийняття оспорюваного рішення. При вирішенні спорів про припинення права власності громадянина на буди­нок у зв’язку з вилученням земельної ділянки, на якій розміщу­ється будівля, суди повинні мати на увазі, що відповідно до ст. 171 ЖК право вибору виду компенсації належить власни­ку. Зокрема, вилучення для державних або громадських потреб земельних ділянок, наданих громадянам України, провадиться після виділення за їх бажанням радою рівноцінної земельної ді­лянки, будівництва на новому місці підприємствами, установа­ми, організаціями, для яких відводиться земельна ділянка, жи­лих, виробничих та інших будівель замість тих, що вилучають­ся, і відшкодування в повному обсязі всіх інших збитків.

Власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном (не пов’язаних із позбавленням володіння).

Відповідно до ст. 392 ЦК України власник майна може пред’явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Згідно зі ст. 394 Цивільного кодексу власник жилого будинку має право на компенсацію, пов`язану зі зниженням цінності будинку, що спричинене діяльніс­тю підприємств, організацій, у тому числі такою, що призвела До зниження рівня шумової та екологічної захищеності території.

Підставами для визнання акта недійсним є невідповідність його вимогам чинного законодавства та визначеній законом компетенції органу, який видав цей акт. Обов’язковою умовою ви­знання акта недійсним є також порушення у зв’язку з прийнят­тям відповідного акта прав і охоронюваних законом інтересів підприємства чи організації — позивача у справі. Якщо за ре­зультатами розгляду справи факту такого порушення не вста­новлено, у суду немає правових підстав для задоволення такого позову.

Недодержання вимог правових норм, які регулюють поря­док прийняття акта, у тому числі стосовно його форми, строків прийняття тощо, може бути підставою для визнання такого ак­та недійсним лише тоді, коли відповідне порушення спричини­ло прийняття неправомірного акта. Якщо акт у цілому узгоджу­ється з вимогами чинного законодавства і прийнятий відповід­но до обставин, що склалися, тобто є правильним по суті, то окремі порушення встановленої процедури прийняття акта не можуть бути підставою для визнання його недійсним, якщо ін­ше не передбачено законодавством (роз’яснення Вищого арбіт­ражного суду України «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних з визнанням недійсними актів державних чи інших органів» від 26 січня 2000 р. № 02-5/35).

У постанові Пленуму Верховного Суду «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя» від 1 листопа­да 1996 р. № 9 зазначено, що суди мають суворо додержуватися передбаченого ст. 56 Конституції права особи на відшкодуван­ня за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування ма­теріальної та моральної шкоди, завданої незаконними рішення­ми, діями чи бездіяльністю органів державної влади, місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб при здійсненні ними своїх повноважень.

Важливе значення має з’ясування питання, що слід розумі­ти під порушенням права власності, оскільки закон пов’язує по­чаток спливу строків позовної давності з виникненням права на захист у власників житла. Це необхідно для правильної право­вої оцінки явища і для вибору засобів захисту порушеного пра­ва. Але не дає підстав вважати порушеними житлові права при вибутті власника до іншої місцевості, в тому числі й за кордон. Вважаємо, що порушення права власності на будівлю має місце тоді, коли здійснюються перешкоди здійсненню правомочностей власника в сукупності.

Дуже важливе не тільки теоретичне, а й практичне значення має визначення моменту виникнення права на захист, який ви­никає з моменту правопорушення. Як зазначає Ю. В. Білоусов, захисту підлягають суб’єктивне цивільне право та інтерес, який охороняється законом. Під порушенням слід розуміти такий стан суб’єктивного права, за яким воно зазнало протиправного впли­ву з боку правопорушника, внаслідок чого суб’єктивне пра­во уповноваженої особи зменшилося або зникло як таке1. Цей момент може бути пов’язаний з моментом виникнення права власності на житло, оскільки особа, яка проживає у жилому при­міщенні, повного мірою може використати належні їй засоби за­хисту. Хоча, відповідно до Цивільного кодексу України поло­ження щодо захисту права власника, поширюються і на невласників, осіб, які володіють житлом на законних підставах. Момент виникнення права на захист можна пов’язати з правочином щодо жилого будинку (квартири), їх частини як об’єкта нерухомості, що підлягає обов’язковій державній реєстрації. Відповідно, пра­во власності на будинок (квартиру) виникає саме з моменту дер­жавної реєстрації документів, що встановлюють право заволодіння будинком (квартирою), зміни та перереєстрації документів.

Особи, яким належить на праві власності частина квартири (будинку), можуть укладати договори про її відчуження тільки тоді, коли ця частина може бути відокремлена від інших частин будинку (квартири). При поділі будинків (квартир) у натурі має проводитися експертиза, яка визначає варіанти виділу долі зі спільного майна, можливості переобладнання, переплануван­ня. Судова практика, як зазначає Л. Є. Гузь, визначає низку пи­тань, які потребують вирішення: 1) можливий з технічної точки зору поділ у натурі відповідно до часток кожного співвласни­ка; 2) які варіанти технічно можливі; 3) поділ будинку технічно можливий, але з відступленням від ідеальних часток співвлас­ників; 4) якщо технічно поділити будинок не можна, то розгля­дається порядок користування будинком (квартирою) тощо2.

Суб’єкт права спільної сумісної власності має право заповідати свою частку у праві спільної сумісної власності до її визначення та виділу в натурі (ч. 2 ст. 1226 Цивільного кодексу України). Проте, хоча кожен із спадкоємців має право на виділ його част­ки в натурі (ст. 1278 ЦК України), але щодо квартири у багато­квартирному будинку її реально не завжди можна здійснити. При цьому правопосвідчуючими документами про право влас­ності на житло може бути документ про право власності на жи­лий будинок і розмір часток співвласників (про надання зе­мельної ділянки для спорудження будинку і про його будівниц­тво, про купівлю-продаж, міну, дарування, спадкування, про пра­во на частку у спільному майні подружжя, рішення суду, що на­брало законної сили, про визнання права власності на будинок чи його частину, довідка з бюро технічної інвентаризації).

Право власності на індивідуальний жилий будинок, зведе­ний громадянином на відведеній йому в установленому поряд­ку земельній ділянці і прийнятий в експлуатацію, виникає з ча­су його реєстрації у виконавчому органі місцевої ради.

Член житлового та житлово-будівельного кооперативу мо­же розпоряджатися житлом тільки після повного внесення паю за квартиру, іншу будівлю або приміщення, надані йому в ко­ристування (п. 2 ст. 384 ЦК України). Наймач стає власником квартири (будинку) відповідно до ст. 15 Закону України «Про власність» тільки після викупу (придбання на інших підставах) жилого приміщення в будинку державного, комунального жит­лового фонду. Тільки після цього він може на свій розсуд укла­дати на це майно договори купівлі-продажу, міни, дарування, оренди або інших угод, що не суперечать закону.

Відповідно до правил кредитування індивідуального жит­лового будівництва позичальник до закінчення виплати одер­жаної позички не має права відчужувати збудований або капі­тально відремонтований за рахунок позички будинок без дозво­лу банку або підприємства (організації), що видали позичку.

При вирішенні спору про право власності на будинок обо­в’язок виплатити заборгованість із позички за згодою позико­давця може бути покладено на інших співвласників-учасників будівництва. У разі відсутності такої згоди обов’язок виплати позички лежить на особі, яка її одержала (постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» (п. 4) від 4 жовтня 1991 р. № 7).

При вирішенні спорів про право власності на жилий бу­динок, на квартиру в житлово-будівельному кооперативі слід виходити з роз’яснень, які надані Пленумом Верховного Суду України у прийнятих ним постановах з цих питань. А саме:

а) при вилученні земельної ділянки, на якій розміщений належний громадянину жилий будинок, інші будівлі, право приватної власності на них припиняється, якщо вилучення зем­лі проведене відповідно до законодавства і вирішене питання про надання власнику відповідної компенсації та відшкоду­вання завданих цим збитків. Спори щодо виду компенсації суд вирішує з урахуванням інтересів сторін і конкретних обставин справи;

б) при повному внесенні пайових внесків за квартиру, нада­ні члену житлово-будівельного кооперативу, в особи, яка має право на частку в пайових внесках, виникає право власності на відповідну частку квартири.

У той самий час надання коштів для сплати вартості жилого будинку за договором купівлі-продажу може бути підставою для визнання покупцем за цим договором кредитора.

Важливе значення має визначення моменту виникнення пра­ва власності в процесі приватизації. Можна припустити, що мо­мент виникнення права власності на житло, що приватизуєть­ся, може визначатися трьома такими чинниками: а) поданням заяви та всіх необхідних документів до органів приватизації на приватизацію державного житлового фонду; б) прийняттям рі­шення органом приватизації протягом одного місяця з дня по­дачі документів шляхом його реєстрації; в) видачею свідоцтва про право власності.

У п. 31 Положення про порядок передачі квартир (будин­ків) у власність громадян, затвердженого наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від

вересня 1992 р. № 56, зазначено, що строк оформлення доку­ментів, від дати реєстрації заяви громадянина до видачі йому зареєстрованого свідоцтва про право власності на квартиру (бу­динок), не повинен перевищувати одного місяця. З роз’яснень Державного комітету по житлово-комунальному господарству України від 28 грудня 1994 р. випливає, що право власності ви­ никає з моменту підписання розпорядження про передачу жит­ла у власність.

Так само розвивається практика розгляду житлових спорів у Російській Федерації: Пленум Верховного суду Російської Федерації у роз’ясненнях від 24 серпня 1993 р. № 8 зазначає, що смерть громадянина, який звернувся із заявою про приватиза­цію з усіма необхідними для цього документами до оформлен­ня договору про передачу жилого приміщення у власність, не є підставою для відмовлення у задоволенні вимог спадкоємця про передачу квартири у його власність. Виявивши при житті волю на приватизацію жилого приміщення, де він мешкав, спад­кодавець із незалежних від нього причин був позбавлений мож­ливості виконати всі правила оформлення документів на при­ватизацію. І тому спадкоємці, за якими судом визнане право на отримання жилого приміщення у порядку спадкування, мають право як власники користуватися, володіти й розпоряджатися таким приміщенням згідно зі своїми потребами.

Слід зазначити, що у випадку якщо заява і документи на приватизацію надаються за життя спадкодавця самим спадко­ємцем, що діє згідно з нотаріально завіреною довіреністю, то це має силу доказу. Тобто є внутрішня воля і волевиявлення спад­кодавця — і цього достатньо для переходу права власності на житло за правом спадкування. Саме з таких правових позицій слід виходити при розгляді житлових спорів про виникнення моменту права власності на житло, що приватизується.

У разі неоформлення документів у встановлений законом місячний термін із дня подачі всіх необхідних документів, із ви­ни власника чи органу приватизації, якщо громадянин не від­кликав заяву і мав право на безоплатну передачу квартири, не­залежно від її розміру, а в приватизації йому не могло бути від­мовлено, то на спірну квартиру чи її частину відкривається спад­щина, оскільки спадкодавець висловив свою волю на здійснен­ня приватизації займаного приміщення.

Абзац 5 п. 13 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» від 22 грудня 1995 р. № 20 передбачає, що у випадку якщо квартира (будинок) не була передана у влас­ність наймачеві, його спадкоємці вправі вимагати визнання за ними права власності на неї лише в тому разі, коли наймач звертався з належно оформленою заявою про це до відповідного ор­гану приватизації або власника державного чи громадського (щодо громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи) житлового фонду, однак вона не була розглянута в установлений строк або в її задоволенні було незаконно від­мовлено за наявності підстав і відсутності заборон для передачі квартири у власність наймачеві.

Моментом виникнення права власності на приватизоване житло є момент винесення в місячний строк рішення органом приватизації.

Житлові спори — особливий різновид спорів, що торкають­ся житлових прав і інтересів громадян і організацій. Це конф­ліктні ситуації, що виникають у процесі експлуатації житлового фонду при недодержанні встановлених нормативів власника­

ми, наймачами і орендарями жилих та нежилих приміщень у жилих будинках1.

Характеристика житлових спорів, що розглядаються в судо­вому порядку, також характеризує особливості суперечок у жит­ловій сфері.

І. Спори можна класифікувати залежно від правових підстав виникнення.

Спори, що випливають із Житлового кодексу:

* із договору найму житла, договору соціального найму житла, договору користування житлом соціального призна­чення;
* із права власності громадян на жилий будинок (квартиру);
* із захисту права приватної власності громадян;
* із житлово-кооперативних відносин.

Спори, що випливають із Цивільного кодексу, 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 такі:

* 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 Господарського кодексу Украї­ни, зокрема такі.

Правові засади містобудівної діяльності в Україні визна­чаються законами України «Про основи містобудування» від

1. листопада 1992 р., «Про відповідальність підприємств, їх об’єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування» від 14 жовтня 1994 р. та за умови дотриман­ня положень статей 143, 149, 151 Земельного кодексу України, в яких йдеться про передачу забудовниками органам місцевого самоврядування частини площі у новозбудованих будинках, роз­поділ жилої площі у будинках, збудованих за рахунок коштів, переданих у порядку дольової участі, тощо.

Спори, що випливають із Адміністративного кодексу, зокрема такі.

Кодекс України про адміністративні правопорушення ви­значає суб’єктом відповідальності за вчинення адміністратив­ного правопорушення лише фізичну особу (у тому числі служ­бову), а не юридичну. Кодекс передбачає відповідальність за порушення у сфері житлових прав громадян, які випливають із Житлового кодексу, що полягають у: 1) порушенні 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) порушенні 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) самоправному зайнятті 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). Правила тримання собак, котів і хижих тварин у населених пунктах Української РСР, за­тверджені 17 червня 1980 р. Міністерством житлово-комуналь­ного господарства УРСР, Міністерством сільського господар­ства УРСР, Міністерство охорони здоров’я УРСР;
* самовільному будівництві 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, зокрема такі.

Особи, винні у порушенні порядку взяття громадян на квар­тирний облік, зняття з обліку і надання громадянам жилих при­міщень, несуть кримінальну відповідальність згідно з чинним законодавством України. Так, Кримінальний кодекс України має своїм завданням правове забезпечення прав і свобод люди­ни, власності, громадського порядку і встановлює кримінальну відповідальність за цілу низку суспільно небезпечних діянь, які містять ознаки злочинів. Кримінальна відповідальність (ст. 167 КК України) встановлена за використання опіки та піклування з корисливою метою на шкоду підопічному для зайняття жилої площі, використання майна тощо; за незаконне проникнення до житла, незаконне проведення в ньому обшуку, незаконне висе­лення або інші дії, що порушують недоторканність житла гро­мадян (ст. 162 КК України). 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.

Спори можна класифікувати за ознакою публічності:

1. за позовами юридичних осіб, за позовами громадян до державних органів, за позовами уповноважених державних ор­ганів про захист права приватної власності громадян від непра­вомірних посягань, що розглядаються в порядку, передбачено­му Кодексом адміністративного судочинства;
2. між громадянами, членами їх сімей про порядок користу­вання жилими приміщеннями, між власниками, користувачами, що проживають в одній квартирі, будинку тощо; розглядають­ся в порядку, передбаченому Цивільним процесуальним кодек­сом України.

Спори можна класифікувати залежно від підстав та пра­вових наслідків.

1. Визнання громадян такими, що втратили право на жиле приміщення внаслідок розірвання договору найму жилого при­міщення.

Спори, що випливають із Житлового кодексу.

Підстава закріплена у Житловому кодексі, згідно з нею за тимчасової відсутності наймача або членів сім’ї за ними зберігається житло протягом 6 місяців. Це правило поширюється на відносини проживання громадян у будинках державного і ко­мунального житлового фонду. На практиці довгострокова від­сутність громадян у жилих приміщеннях створює перешкоди для громадян, пов’язаних договором найму, для здійснення жит­лових прав, зокрема права на приватизацію, на оплату житла та комунальних послуг, а для власників — на відчуження жилих приміщень.

Спори, що випливають із договору найму жилого приміщення. 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.

Особливою підставою для вселення до жилого приміщення державного житлового фонду є ордер. Він може бути виданий тільки на вільне жиле приміщення на підставі рішення про його надання у будинку державного чи громадського житлового фон­ду. Ордер дійсний протягом ЗО днів. Він носить персоніфікова­ний характер і не може передаватися іншим особам. Зазначе­ний термін може бути продовжений тільки за наявності поваж­них причин. Ордер вручається громадянинові, на ім’я якого він виданий, або за його дорученням — іншій особі. При одержанні ордера пред’являються документи, що посвідчують особу: пас­порти чи документи, що їх замінюють, усіх членів сім’ї, включе­них до ордера. При вселенні громадянин здає ордер до житло­во-експлуатаційної організації, одночасно отримуючи при цьому паспорти всіх членів сім’ї з відміткою про виписку з поперед­нього місця проживання. До наданого жилого приміщення пе­реселяються члени сім’ї, які включені в ордер і дали письмове зобов’язання про переселення.

Ордер — це, по суті, правоустановчий документ індивіду­ального характеру, що видається виконавчим органом місцевої ради, до компетенції якого входить прийняття рішення про на­дання житла та видача документа, який є єдиною правовою під­ставою на вселення громадянина особисто або з його сім’єю до жилого приміщення. З одного боку, він породжує адміністратив­но-правові відносини між виконавчим органом ради і житло­во-експлуатаційною організацією, куди він здається, а з друго­го — цивільно-правові відносини між громадянином і зазначе­ним ЖЕКом, який зобов’язаний укласти з ним договір найму жилого приміщення.

І ті й інші відносини породжує саме ордер, а не рішення, що лежить в його основі. Згідно з рішенням про надання громадяни­ну житла у виконавчому органі ради щодо громадянина ніяких правових зобов’язань не виникає. Окрім того, громадянин тільки на підставі такого рішення не вправі вимагати здійснення будь-яких дій щодо надання йому приміщення, вказаного у рішенні.

Законом не передбачено суб’єктивного цивільного права гро­мадянина вимагати видачі ордера на надане йому приміщення. Але у разі відмови уповноваженого виконавчого органу відпо­відної ради у видачі ордера суд вправі вирішувати спори про видачу ордера на жиле приміщення, яке надається за спільним рішенням адміністрації і профспілкового комітету з наступним повідомленням виконавчого органу про рішення щодо надання жилого приміщення для заселення. Але до видачі ордера рішен­ня про надання жилого приміщення може бути в односторон­ньому порядку переглянуто органом, який його виніс, якщо для цього з’являться правові підстави, наприклад у випадках, коли і сам ордер може бути визнаний недійсним.

У члена сім’ї наймача, включеного до ордера на заселення жилого приміщення, право користування останнім виникає у зв’язку із включенням до ордера, а не у зв’язку із вселенням до цього приміщення. Тому в разі невселення до приміщення без поважних причин у строки, передбачені ст. 71 ЖК, ця особа ви­знається судом такою, що втратила, а не такою, що не набула права на користування наданим на сім’ю жилим приміщенням.

Положення п. 65 Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР передбачає можливість перегляду рішення про надання жилих приміщень у разі виявлення обставин, що не бу­ли відомі при його прийнятті, до видачі ордера і не виключають можливості його перегляду з підстави відмови наймача від одер­жання ордера на жиле приміщення.

Включення за заявою наймача до ордера при поліпшенні житлових умов осіб, які не давали згоди на звільнення жилого приміщення, і подання відомостей, що не відповідають дійснос­ті про потребу в поліпшенні житлових умов, визначених ст. 59 ЖК, тягне визнання ордера недійсним.

Рішення про надання жилого приміщення окремим грома­дянам приймають виконавчий орган місцевої ради, підприєм­ство, організація, у віданні яких перебуває жилий будинок. На підставі прийнятого рішення громадяни, в тому числі тимча­сово відсутні, дають письмове зобов’язання про звільнення зай­маного жилого приміщення в будинку державного чи комуналь­ного житлового фонду (за винятком тих, кому жиле приміщен­ня належить на праві приватної власності). Орган, що прийняв рішення про надання жилого приміщення, може перегляну­ти своє рішення до видачі ордера, якщо виявляються обстави­ни, які не були раніше відомі та могли вплинути на вказане рі­шення.

Жилі приміщення державного, комунального житлового фон­ду заселяються тільки на підставі ордеру. Заселення жилого при­міщення в приватному будинку здійснюється на підставі дого­вору найму. Жиле приміщення, на вселення до якого видається ордер, має бути не тільки фактично, а й юридично вільним. На жиле приміщення, наймач якого, незважаючи на непроживання в ньому, зберігає право, ордер не може бути виданий, як і на при­міщення, в якому хтось проживає без законних на те підстав. Житлові органи зобов`язані до видачі ордера вжити всіх заходів Щодо звільнення цього приміщення.

Включення неповнолітньої дитини до ордера на жиле при­міщення, надане одному з батьків, не тягне за собою втрату ним прав користування жилою площею другого з батьків, з яким не­повнолітній продовжує постійно проживати.

Громадянин, який отримав ордер на жиле приміщення, що на момент видачі ордера було вільним, але незабаром виявило­ся незаконно зайнятим будь-ким, вправі в судовому порядку ви­магати звільнення приміщення.

Оскільки ордер породжує для громадянина, який його отри­мав, визначені вище правові наслідки, він не може бути одно­сторонньо анульованим виконавчим органом без згоди самого громадянина. Тому тільки в судовому порядку він може бути визнаний недійсним.

Ордер на жиле приміщення може бути визнаний недійсним у судовому порядку у таких випадках:

* надання громадянином відомостей, що не відповідають дійсності, про потребу в поліпшенні житлових умов (неправо­мірні відомості про членів сім’ї, що включені в ордер, про розмі­ри раніше займаної площі, що послужило підставою для взяття на квартирний облік);
* порушення прав інших громадян або організацій на за­значене в ордері жиле приміщення (видача ордера на жиле при­міщення, право на яке зберігає інший громадянин, порушення прав наймачів на ізольоване жиле приміщення, що звільнилося у квартирі, порушення порядку заселення);
* неправомірні дії службових осіб при вирішенні питання про надання жилого приміщення (порушення встановленого по­рядку розгляду і вирішення питань про взяття громадян на квар­тирний облік і надання жилих приміщень, у тому числі з пору­шенням черговості й отримання житла);
* інші випадки порушення порядку й умов надання жилих приміщень, серед яких: включення в ордер членів сім’ї, що не да­ли на це своєї згоди, видача ордера на фактично невільне примі­щення, видача ордера на нежиле приміщення, на частину кімна­ти чи суміжну кімнату, на жиле приміщення, що не відповідає санітарним і технічним вимогам, у разі відсутності рішення про надання жилої площі, що має бути винесене відповідним органом.

Якщо, незважаючи на попередження, притягнутий до участі у справі орган не вирішив питання про надання відповідачам приміщення, суд вирішує позов по суті й при його задоволен­ні покладає на цей орган обов’язок надати відповідачам те жиле приміщення, яке вони раніше займали, або інше, яке за змістом ч.2ст. 117 ЖК має відповідати за розміром і благоустроєм на­даному за ордером. У будь-якому випадку надається інше, а не раніше займане жиле приміщення, якщо останнє зайняте, на за­конних підставах. Якщо за ордером, виданим з порушеннями, зазначеними у ст. 59 ЖК, особи, які одержали його, не вселяли­ся, суд вирішує питання лише про визнання ордера недійсним (п. 6 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житло­вого кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2).

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

При вирішенні спорів про визнання ордера недійсним та ін­ших спорів, пов’язаних із поліпшенням житлових умов, слід ма­ти на увазі, що, відповідно до ст. 48 ЖК України, розмір площі, яка надається у межах установлених норм, визначається з ура­хуванням жилої площі, належної на праві власності особам, жит­лові умови яких поліпшуються, якщо ними не використані жит­лові чеки або жиле приміщення, що перебувало в їх приватній власності, передане у власність органу, який здійснює поліп­шення житлових умов. Тільки за цих умов розмір жилого при­міщення, яке надається, не може бути меншого розміру, що ви­значається Кабінетом Міністрів України і Федерацією проф­спілок України.

Спори щодо збереження права особи на жиле приміщення в разі їх тимчасової відсутності. Стаття 41 Конституції Украї­ни надає право кожному володіти, користуватися та розпоря­джатися своєю власністю. Право приватної власності як сукуп­ність правових норм, що закріплюють право людини володіти, користуватися і розпоряджатися належним їй майном та інши­ми матеріальними благами, є непорушним, тому ніхто не може

бути протиправно позбавлений права власності. За власниками житло зберігається без обмежень.

Необхідно відрізняти гарантії прав на житло громадянам у разі їх тимчасової відсутності, що надаються:

* Цивільним кодексом України для осіб, права яких охо­роняються нормами права власності та зобов’язальними нор­мами;
* Житловим кодексом УРСР для громадян, що проживають у житлі фонду соціального призначення.

Особливим інститутом житлового права є інститут збережен­ня житла за тимчасово відсутніми. Порядок збереження житла за тимчасово відсутніми членами сім’ї наймача житла держав­ного, комунального житлового фонду визначено ст. 71 Житло­вого кодексу України, а їхні права і обов’язки — ст. 78 Жит­лового кодексу, які встановлюють випадки збереження жило­го приміщення за тимчасово відсутніми громадянами. Умови збереження житла за цивільним законодавством визначаються строками, встановленими за згодою сторін. А абсолютне право власності на житло не обмежується ні строками, ні територією. Але ж в Україні виникають питання щодо житла, яке не вико­ристовується власниками протягом досить довгого часу. А де­які власники вже змінили своє місце проживання на території України на територію інших держав. Якщо такі співвласники багатоквартирного жилого будинку не беруть участь в утриманні його протягом певного часу, наприклад протягом 3-х років, то необхідно ставити питання про невикористання житла за при­значенням.

Житловий кодекс поширив правила щодо збереження жит­ла також на наймачів, членів їх сімей. Зберігається право на жит­ло (за всіма особами, що зникли безвісти) протягом шести міся­ців, а саме: зникнення особи — до дня набрання законної сили рішенням суду про оголошення громадянина безвісти відсутнім або померлим.

Тимчасова відсутність особи може бути безперервною, але не повинна перевищувати шести місяців. Початок відліку часу відсутності визначається від дня непроживання особи у примі­щенні. Повернення особи до жилого приміщення, яке вона зай­мала, перериває термін тимчасової відсутності. Тимчасова від­сутність наймача, членів його сім’ї не вимагає згоди інших чле­нів сім’ї. Не має значення і причина відсутності, якщо вона не перевищила шести місяців.

У разі відсутності особи понад шість місяців при розгляді позову про визнання його таким, що втратив право на жилу площу, суд повинен ретельно дослідити обставини справи, які мають значення для встановлення причин довготривалої відсут­ності. Якщо тимчасова відсутність особи перевищила шість мі­сяців, члени сім’ї, навіть колишні, а також наймодавець мають право звернутися з позовом про визнання її такою, що втратила право на користування жилим приміщенням.

Наймач і члени його сім’ї не визнаються такими, що втрати­ли право на жилу площу на підставі ст. 71 ЖК УРСР, якщо не винесене судове рішення за позовом наймодавця чи членів його сім’ї, які залишилися проживати у жилому приміщенні, а також колишніх і відсутніх, за якими зберігається право на користу­вання жилою площею.

Якщо особа, яка була відсутня понад шість місяців, повер­нулася на жилу площу за згодою всіх членів сім’ї, її не можна вважати такою, що втратила право на жиле приміщення. Якщо з боку членів сім’ї немає згоди щодо вселення відсутнього по­над шість місяців, то за наявності поважних причин суд може продовжити пропущений термін. За умови вселення відсутнього проти волі членів сім’ї суд вправі визнати його таким, що втра­тив право на жилу площу.

Якщо в жилому приміщенні не залишається членів сім’ї, по­вернення туди відсутньої особи до розгляду спору в суді є об­ставиною, що заслуговує на увагу. Воно не може бути безумов­ною підставою до відмови в позові, але має бути оцінене з ура­хуванням інших обставин.

Пунктом 2 ст. 8 Закону України «Про приватизацію дер­жавного житлового фонду» передбачено, що передача займаних квартир (будинків) здійснюється у спільну сумісну або частко­ву власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім’ї, які постійно мешкають у даній квартирі (будинку), в тому чис­лі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов’язковим визначенням уповноваженого власника квартири (будинку).

Абзац 2 п. 5 Положення про порядок передачі квартир (бу­динків) у власність громадян, затвердженого наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству 15 вересня 1992 р. № 56, зі змінами від 5 серпня 1994 р. № 72, включає до членів сім’ї наймача лише громадян, які постійно мешкають у квартирі (будинку) разом із наймачем або за якими зберігається право на житло.

Тобто закон до числа суб’єктів права на приватизацію відніс тимчасово відсутніх членів сім’ї наймача, за якими зберігається право на житло на момент введення в дію вказаного закону (на 22 липня 1993 р.). Проте це не означає, що стосовно останніх припиняється дія ст. 71 ЖК УРСР, якою встановлені строки збереження жилого приміщення за тимчасово відсутніми гро­мадянами, оскільки особливостей застосування цієї норми у та­ких випадках законодавством не було встановлено. Тому окре­мо слід виділити спори, що виникають у процесі приватизації, Вони поділяються на ті, що виникають із суті житлових право­відносин і пов’язані з невиконанням чи пересічним виконанням їх обов’язків як членів сім’ї наймача чи самого наймача; ті, що виникають між членами сім’ї наймача в процесі здійснення сво­го права на приватизацію — між наймачами квартири, в якій проживають два або більше наймачів; ті, що виникають між особами, що реалізують своє право на приватизацію, та прива­тизаційними органами; ті, що виникають між співвласниками приватизованого житла щодо права власності на нього чи вико­ристання приватизаційних паперів.

Під терміном «збереження жилих приміщень» слід розумі­ти охорону законом права на жилу площу в жилих приміщен­нях за тимчасово відсутніми особами. При цьому маються на увазі наймачі, члени їх сімей, навіть колишні, оскільки вони ма­ють такі самі права і обов’язки, як і наймачі.

При цьому відповідно до ст. 107 ЖК наймач або член його сім’ї, який вибув на інше постійне місце проживання, втрачає право користування жилим приміщенням від дня вибуття, не­залежно від пред’явлення позову з цього приводу.

На підтвердження вибуття необхідно брати до уваги будь-які фактичні дані, які свідчать про обрання стороною іншого постійного місця проживання (повідомлення про це в листах, розписка, переадресація кореспонденції, утворення сім’ї в іншо­му місці, перевезення майна до іншого жилого приміщення, ви­їзд до іншого населеного пункту і постійна там прописка, укладення трудового договору на невизначений строк тощо), на що вказує і п. 11 постанови Пленуму Верховного суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування суда­ми Житлового кодексу України» від 12 квітня 1985 р. № 2.

Згідно з цією статтею громадянин може вселитися в уста­новленому порядку з дотриманням положень щодо реєстрації місця проживання за письмовою згодою всіх членів сім’ї, які проживали разом із ним. Якщо у прописці було відмовлено необґрунтовано, суд може не взяти до уваги відсутність прописки й визнати право на жиле приміщення особи, яка вселилася. Як­що особа вселяється до жилого помешкання після пропуску тер­мінів, передбачених ст. 71 ЖК, із дозволу правомірно прожива­ючих там членів сім’ї, у тому числі й колишніх, вона набуває право на жилу площу.

Якщо члени сім’ї заперечують проти вселення відсутнього зверх встановлених термінів або застосовують перепони для його вселення, він може пред’явити до проживаючих у даному жилому приміщенні позов про визнання за ним права на жилу площу. При цьому він має посилатися на поважні причини, на­приклад, вимушений не проживати у зв’язку з тим, що немож­ливо вселитися, чи наявні інші перепони, що заважають прожи­вати в цьому помешканні.

Якщо громадянин вселився в жиле приміщення всупереч волі членів сім’ї та був відсутнім понад встановлені строки без поважних причин, суд вправі визнати його таким, що втратив право на жилу площу. Якщо в жилому приміщенні не залиши­лося членів сім’ї особи, яка була відсутня, її повернення в це при­міщення до часу розгляду справи в суді є істотною обставиною, але вона не може бути безспірною підставою для відмови в по­зові, а має оцінюватись у сукупності з іншими обставинами.

Наявність рішення суду щодо права громадянина на корис­тування жилим приміщенням не є перешкодою до розгляду та задоволення позову про визнання його таким, який втратив це право з мотивів, що після набрання рішенням законної сили або після його виконання він був відсутнім понад шість місяців, у тому числі й в тих випадках, коли строк для виконання рішення не скінчився.

Наймачеві або членові його сім’ї, який був відсутній понад встановлений законом строк без поважних причин, суд вправі відмовити з цих мотивів у позові про захист порушеного пра­ва (вселення, обмін, поділ, приватизація жилого приміщення тощо).

При розгляді вимог про приватизацію квартири в будинку державного житлового фонду, заявлених особою, яка була від­сутня без поважних причин понад передбачені ст. 71 ЖК УРСР строки, суд може з цих підстав відмовити в їх задоволенні (п. 6 Правових позицій щодо розгляду судами окремих категорій ци­вільних справ). Судова практика узагальнюється таким чином, що наявність рішення про визнання громадянина таким, що втра­тив право користування жилим приміщенням у зв’язку з від­сутністю без поважних причин понад передбачений ст. 71 ЖК УРСР строк не є обов’язковим документом вирішення спору про право на приватизацію.

Якщо громадянин втратив право на проживання у встанов­леному чинним законодавством порядку, а члени його сім’ї, що залишилися проживати у квартирі, приватизували її відповідно до вимог Закону України «Про приватизацію державного жит­лового фонду», вони мають право відповідно до ст. 12 цього За­кону розпорядитися квартирою на свій розсуд, у тому числі й продати її згідно з положеннями цивільного законодавства.

Для забезпечення вирішення цієї проблеми 3 березня 2000 р. Верховна Рада України Законом «Про внесення змін до стат­ті 71 Житлового кодексу Української РСР» змінила терміни збе­реження жилих приміщень за тимчасово відсутніми членами сі­м’ї: громадянин повинен повернутися на місце свого проживан­ня протягом 6 місяців після закінчення встановлених у законі строків у таких випадках:

1. призов на військову службу — до 3 років, залежно від строку служби. Строк (повернення на місце свого проживання) відраховується з моменту закінчення служби, визначеного за­коном і наказом про звільнення. Для інших категорій військо­вослужбовців (прапорщиків, мічманів, військовослужбовців над­строкової служби) строк служби визначений до 5 років і цей строк спливає автоматично;
2. навчання, лікування, виховання, перебування у виховно­му закладі — строк визначається часом перебування у такому закладі й відраховується з моменту отримання диплому, випис­ки або досягнення певного (15- чи 18-річного) віку;
3. взяття під варту або засудження до позбавлення волі. Строк спливає з моменту звільнення засудженого з-під варти або до відбуття ним покарання.

Спори, що випливають із Сімейного кодексу.

З позовами може звертатися один із подружжя, коли ро­зірваний шлюб, сімейні відносини припинилися і один із по­дружжя виїхав зі спірного приміщення, а потім бажає реалізу­вати свої житлові права, зокрема на обмін жилого приміщення. Також можуть звертатися як громадяни, які з відповідачем по­в’язані договором найму, так і власники жилих приміщень, в яких прописаний відповідач. Відповідно до ст. 107 ЖК УРСР у випадку зміни місця проживання наймача і членів його сім’ї на постійне місце проживання в іншому місці договір найму вва­жається розірваним із дня виїзду. Тобто в суді повинен бути встановлений факт відсутності громадянина понад 6 місяців і факт розірвання ним договору найму жилого приміщення, як­що громадянин не подав заяву про зняття його з реєстрації за місцем проживання, як вимагає Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні».

При цьому судова практика повинна складатися, як у Ро­сійській Федерації, таким чином: «При вирішенні спорів про розірвання договору найму внаслідок виїзду наймача і членів його сім’ї на постійне місце проживання до іншого місця суд зобов’язаний витребувати докази, що свідчать про те, що най­мач проживає в іншому населеному пункті або в іншому жило­му приміщенні даного населеного пункту... договір найму жи­лого приміщення вважається розірваним із дня виїзду наймача і членів його сім’ї».

Позови про визнання громадянина, що втратив право на житло, можуть розглядатися за відсутності відповідача (оскіль­ки саме відсутність відповідача і невідомість місця його перебу­вання є причиною пред’явлення таких позовів), за останнім ві­домим місцем проживання відповідача, тобто за місцем знахо­дження жилого приміщення. Суд повинен з’ясувати підстави виїзду відповідача, оскільки його відсутність може бути ви кликана характером роботи, життєвих обставин, неможливіс­тю спільного проживання тощо.

Позивачами можуть бути співмешканці, співвласники в ко­мунальній квартирі і місцеві державні адміністрації як власни­ки житлового фонду, на яких покладено обов’язок здійснення контролю за використанням житлового фонду. Проте не вирі­шеним залишається питання виселення власників жилих при­міщень, які не виконують обов’язків: не використовують його за призначенням, не вносять плати за утримання житла за час їх тимчасової відсутності та сплати комунальних послуг (центра­лізоване опалення, прибирання території, обслуговування бага­токвартирного жилого будинку).

1. Визнання розірваним договору найму жилого приміщен­ня в будинках, що належать громадянам на праві власності.

З цієї категорії справ суд з’ясовує, чи є відповідач членом сім’ї власника жилого приміщення або колишнім членом сі­м’ї, чи є вони співвласниками житла, чи укладений між ними договір найму жилого приміщення. За відсутністю договору, якщо колишній член сім’ї виїхав до іншого місця проживання, суд повинен визнати громадянина таким, що втратив право на житло.

Щодо власників жилих приміщень, то вони не можуть бути визнані такими, що втратили право на житло, незалежно від ча­су і підстав виїзду.

1. Визнання недійсним охоронного свідоцтва (броні).

Статті 73—78 ЖК, що визначають порядок та умови броню­вання жилих приміщень, останнім часом майже не застосову­ються, оскільки наймач жилого приміщення має право прива­тизувати його, після чого на нього поширюються всі права влас­ника, в тому числі й право безстрокової охорони прав власності. Але в певних випадках бронювання жилого приміщення є єди­ним способом збереження права на житло. Це стосується, насам­перед, тих випадків, коли наймач або не скористався, або не має права на приватизацію житлового фонду, або член сім’ї не дав згоди на приватизацію. Бронювання жилого приміщення регу­люється ЖК, а також Правилами бронювання жилих приміщень в Українській РСР, затвердженими постановою Ради Міністрів Української РСР від 9 вересня 1985 р. № 342, розпорядженням Кабінету Міністрів України «Про бронювання та придбання жилих приміщень для осіб, які мають право на громадянство при поверненні в Україну» від 24 січня 1997 р. № 44-р, та низ­кою підзаконних нормативних документів для військовослуж­бовців.

Жилі приміщення бронюються за таких обставин:

* при направленні на роботу за кордон — на весь час пере­бування за кордоном;
* при виїзді на роботу до районів Крайньої Півночі Росій­ської Федерації і прирівняних до них місцевостей — на весь час дії трудового договору;
* при виїзді на роботу до сільської місцевості — на обумов­лений договором строк.
1. Порушення прав власника жилого приміщення.

Відповідно до Цивільного кодексу України власнику нале­жить право володіння, користування, розпорядження майном. Проживання інших осіб у приміщеннях, що належать громадя­нам на праві власності, залежить від волі власника. Громадяни можуть проживати як члени сім’ї власника житла, на підставі до­говору найму (оренди). Підстава виселення залежить від пра­вових підстав виселення. Члени сім’ї власника, що проживають разом із ним, мають право нарівні з власником користуватися житлом. Право користування приміщенням зберігається за чле­нами сім’ї й у випадку припинення шлюбних стосунків. При цьо­му колишні члени сім’ї перетворюються на наймачів, а при їх ви­селенні повинна визначатися можливість забезпечення їх іншим житлом.

Підстави для виселення можуть бути різними: порушення прав співмешканців, систематичне невнесення плати за займа­не жиле приміщення. До цієї категорії справ належать і вимоги нових власників про зняття з місця реєстрації, місця проживан­ня, якщо це не було здійснено до моменту набуття права влас­ності. При цьому власники спираються на норми Цивільного кодексу України про усунення перешкод у володінні майном. З іншого боку, особи спираються на норму статей 403, 814 Ци­вільного кодексу України, згідно з якою перехід права власності на займане за договором найму приміщення не тягне розірван­ня або зміни договору найму житла. Тому суд повинен з’ясува­ти. чи були такі договори найму умовою договору відчуження, якщо такі умови передбачені не були, то наймачі виселяються.

Наявність умов обтяження жилого приміщення є підставою для відмови у позові про виселення громадян, навіть у випадках, якщо вони не є власниками житла чи наймачами.

У суді повинно враховуватися місце реєстрації громадяни­на, оскільки при реєстрації має значення згода власника житла на вселення фізичних осіб у належне йому житло. При виселен­ні осіб із будинків, квартир повинно враховуватися чи давали згоду на виселення співвласники, які мають реальні чи ідеаль­ні долі.

1. Визнання правочинів недійсними.

На практиці, якщо правочин визнається недійсним віднос­но житла, це означає, як правило, зобов’язання однієї сторони повернути житло попередньому власнику. Новий власник, від­повідно, зобов’язаний виселитися із придбаного жилого примі­щення, без надання іншого жилого приміщення, оскільки жит­ло необхідне для користування власника та членів його сім’ї. Визнання правочинів із житлом у більшості випадків пов’язано з порушенням прав малолітніх, неповнолітніх та недієздатних осіб, а також соціально незахищених верств населення.

При цьому виникає складність визначення правомірності набуття прав на житло при подальшій передачі житла іншим особам. При цьому всі інші договори за загальним правилом ви­знаються недійсними, що тягне виселення всіх нових власників без надання жилого приміщення.

У ряді випадків Цивільний та Житловий кодекси допуска­ють виселення без надання іншого жилого приміщення у випад­ках систематичного здійснення винних дій під час проживання у житловому приміщенні.

1. Систематичне руйнування житла або використання його не за призначенням.
2. Неможливість спільного проживання.

Відповідно до Житлового кодексу УРСР можливе виселен­ня громадян, коли вони систематично порушують правила спів­життя, що створює неможливість для інших проживання з ним в одній квартирі або в одному будинку, а заходи попередження і суспільного впливу не дали результатів.

Позбавлених батьківських прав, якщо спільне проживан­ня батьків з дітьми визнано неможливим. Неможливість спіль­ного проживання з відповідачем — є необхідність застосування заходів захисту малолітніх і неповнолітніх дітей, навіть у випад­ку, якщо батьки або один із батьків не були позбавлені батьків­ських прав.

1. Примусовий обмін житла.

Наймач жилого приміщення має право за згодою членів сі­м’ї, включаючи тимчасово відсутніх, провести обмін житла. Як­що між членами сім’ї не досягнуто згоди про обмін, кожний із них має право вимагати в судовому порядку примусового обмі­ну житла на жилі приміщення в різних будинках (квартирах). Якщо суперечка виникла між членами сім’ї, що займають окре­му квартиру, відсутність згоди одного або кількох переїхати до комунальної квартири не є підставою відмови у прийнятті позо­ву, при цьому повинні враховуватися обставини (стан здоров’я, вік тощо), що перешкоджають переїзду.

1. Виселення із гуртожитків та службового житла.
2. Виселення із самовільно зайнятих жилих приміщень.
3. Виселення внаслідок визнання ордеру недійсним.
4. Виселення у зв’язку із капітальним ремонтом жилого будинку.

Виходячи із проведеного аналізу можна говорити про склад­ність застосування норм житлового та цивільного законодавства, що стосуються виселення громадян із жилих приміщень. Од­нією з причин є те, що закони, що регламентують житлові право­відносини, прийняті в різний час і між собою не узгоджуються. Для усунення суперечностей необхідне прийняття нового Жит­лового кодексу, внесення змін та доповнень до чинного Цивіль­ного кодексу, що вплине на єдину правозастосовчу практику.

Судовий порядок виселення повинен застосовуватися до осіб у випадках, прямо передбачених в законі, оскільки ні Жит­ловий ні Цивільний кодекси України не передбачають адміні­стративного порядку виселення осіб за санкцією прокурора.

У випадку правопорушень особа, що вважає свої права та за­конні інтереси порушеними, може звернутися до суду з оскар­женням неправомірних дій посадових осіб, у тому числі й від­шкодування шкоди.

Спори, що виникають з житлово-кооперативних правовід­носин.

Спори за позовами кооперативів: про стягнення з членів ЖБК заборгованості з платежів у погашення банківського кре­диту, платежів у рахунок покриття витрат на експлуатацію та капітальний ремонт жилого будинку і утримання прибудинкової території, зі сплати комунальних послуг, а також із внесків у спеціальні фонди; про стягнення з членів кооперативу додат­кових сум пайових внесків у зв’язку зі збільшенням загальними зборами членів ЖБК їх розміру при зростанні будівельної вар­тості квартири; про переселення членів кооперативу та членів їх сімей до іншого жилого приміщення на час капітального ре­монту жилого будинку; про виселення членів кооперативу, чле­нів їх сімей з жилих приміщень у будинку ЖБК, наданих на час капітального ремонту жилого будинку, із займаного при­міщення при одержанні на всю сім’ю у порядку поліпшення жит­лових умов жилого приміщення, яке звільнилось у будинку ЖБК, у випадках, передбачених ст. 148 ЖК України, якщо член ЖБК не є власником квартири; про виселення осіб, які само­вільно зайняли жиле приміщення; про стягнення з члена ЖБК, який вибув до повної сплати пайового внеску, сум на проведен­ня поточного ремонту для приведення квартири у належний стан.

Спори за позовами членів ЖБК: про надання в користу­вання визначеної відповідно до п. 4 Примірного статуту ЖБК квартири; про відмову у наданні звільненої у будинку ЖБК квартири членові цього кооперативу, який потребує поліпшен­ня житлових умов і користується переважним правом на її одер­жання; про виключення з ЖБК; про відмову (при неповній сплаті пайового внеску) правління ЖБК у згоді на здавання жилого приміщення в найм, в обміні жилими приміщення­ми між членами того самого ЖБК, а також про примусовий об­мін жилого приміщення, якщо між членом кооперативу, який не повністю сплатив пайовий внесок, і членами його сім’ї не до­сягнуто згоди про обмін; про стягнення з кооперативу вартості проведеного ремонту у випадках, передбачених підпунктом 4 п. ЗО Примірного статуту ЖБК, стягнення сум, що виплачені зайво у рахунок паєнагромадження, оспорювання виконавчого напису нотаріального органу за простроченими платежами; про виділ члену кооперативу, який повністю сплатив пайовий вне­сок (члену його сім’ї, за яким визнано право на частину паєна­громадження) частки зі спільної власності у вигляді ізольова­них приміщень.

1. Спори між членами кооперативу і членами їх сімей (у то­му числі колишніми членами сім’ї) про порядок користування жилими приміщеннями.
2. Спори між кількома спадкоємцями, які проживають в од­ній квартирі, з питань про право на членство у кооперативі та право на жиле приміщення, яким користувався померлий.
3. Судам підвідомчі також спори щодо оскарження прий­нятих загальними спорами рішень: зокрема, про визнання чле­на кооперативу таким, що втратив право на жилу площу, про дозвіл на переобладнання та перепланування приміщення, що займає член кооперативу; про розмір і строки внесення вступ­них пайових внесків, внесків до спеціальних фондів, на екс­плуатацію жилого будинку і утримання прибудинкової тери­торії; про розподіл квартир між членами створеного коопера­тиву, а також надання звільненого жилого приміщення, спори про прийом до ЖБК, а також спір між членами кооперативу, які потребують поліпшення житлових умов, про те, хто з них має переважне право на одержання жилого приміщення, що звіль­нилось у будинку ЖБК, чи кому з членів кооперативу, що про­живають у квартирі, має бути надана кімната (кімнати), що звіль­нилась у цій квартирі, якою особа, що вибула, не вправі була розпорядитись. Ці питання відповідно до п. 32 Примірного ста­туту ЖБК можуть вирішуватися загальними зборами членів кооперативу (зборами уповноважених), рішення яких може бу­ти оскаржено в суді (пункти 2, 3 постанови Пленуму Верхов­ного Суду України «Про практику застосування судами зако­нодавства про житлово-будівельні кооперативи» від 18 вересня 1987 р. № 9).

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 піднайм; вимоги наймача до наймача іншого жилого приміщен­ня в тій самій квартирі про примусовий обмін жилого примі­щення на підставі ст. 80 ЖК 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. З 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.

Оскільки для оспорювання правомірності прийнятих дер­жавними органами рішень у загальному порядку допускається звернення до того самого органу, який прийняв неправомірне, на думку заявника, рішення, то всі винесені рішення можуть бути оскаржені безпосередньо керівнику відповідного держав­ного органу, власнику або уповноваженому ним органу підпри­ємства, установи, організації, органу громадської організації, профспілкового комітету, який може винести остаточне рішен­ня зі спірного питання.

Разом із тим, 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. Так, відповідно до ст. З Кодексу адміністративного судочинства України до справ адміністративної юрисдикції належать публічно-правові спори, у яких хоча б однією із сторін є органи виконавчої влади, ор­ган місцевого самоврядування, їх посадова чи службова особа тощо.

Завданням адміністративного судочинства в Україні є за­безпечення повноцінної реалізації прав і свобод, перш за все, фізичних осіб. Адміністративне судочинство є певним обмежен­ням свавілля влади державних органів та їх посадових осіб. Але це повинно призводити до розуміння не певного примен­шення ролі держави у реалізації прав громадян, а навпаки, зміц­нення ролі держави (у особі судової гілки влади) у виконанні цієї суспільно-політичної функції саме на державно-правовому рівні.

Розуміючи величезне значення повноцінної і всеосяжної реа­лізації прав і свобод громадян для створення громадянського су­спільства слід вказати на те, що дієздатне адміністративне судо­чинство є однією з його основних підвалин.

Кодексом адміністративного судочинства України1 прямо встановлено, що завданням адміністративного судочинства в Україні є захист прав, свобод та інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб у сфері публічно-правових відносин від порушень із боку органів державної влади, органів місцево­го самоврядування, їх посадових і службових осіб, інших суб’єк­тів при здійсненні ними владних управлінських функцій на осно­ві законодавства, в тому числі на виконання делегованих повно­важень.

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).

При вирішенні підвідомчості житлового спору необхідно зазначити, що житлові спори можуть бути предметом розгля­ду Конституційного Суду України, який посідає особливе міс­це серед органів державної влади. Відповідно до Закону Украї­ни «Про Конституційний Суд України» від 16 жовтня 1996 р.

№ 422/96-ВР завданням Конституційного Суду України є гаран­тування верховенства Конституції України як основного зако­ну держави на всій території України.

Житлові спори можуть вирішуватися і третейським судом, який створюється, відповідно до Закону України «Про третей­ські суди», за згодою всіх учасників конкретного спору. Рішення третейського суду, не виконані добровільно, можуть бути вико­нані примусово на підставі виконавчого листа, виданого район­ним судом за місцезнаходженням третейського суду.

Спори, пов’язані із житлом, є однією із складних категорій і складають значну частину цивільних справ, що розглядаються судами. Однією із гарантій захисту житлових прав особи є пра­вильне вирішення судами цієї складної категорії спорів. Біль­шість житлових спорів є цивільно-правовими, що вирішуються місцевими судами, але в певних випадках можуть бути предме­том розгляду господарського, адміністративного, кримінально­го, конституційного судочинства.

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 відповідно­

го 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 з чужого незаконного во­лодіння, усунення будь-яких порушень зазначеного права, хоча б ці порушення і не були поєднані з позбавленням володіння і відшкодування заподіяних цим збитків.

Відповідно до юридичної літератури віндикаційний позов — це позов неволодіючого власника про витребування майна із чу­жого незаконного володіння.

Негаторний позов — це позов, за яким власник вимагає усу­нути порушення, які шкодять користуватися річчю, але не по­збавляють його володіння.

Таким чином, при віндикації позивач у момент пред’явлен­ня позову не володіє річчю, яка знаходиться в незаконному во­лодінні відповідача. Вимоги позивача спрямовані на визнання за ним права власності й витребування майна із незаконного 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. Якщо позов неволодіючого власника спрямований на витребу­вання житла із незаконного володіння відповідача, то цей позов є віндикаційним.

Не можна погодитись із деякими авторами \ які визнають можливість відникації залежно від добросовісності набувача, особливо це стосується випадків вилучення житла у недобросо­вісного набувача.

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 правопорушеника. 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 1991 р. № 7.

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.

1. Про усунення перешкод у будівництві житла.

Власнику належить право володіння, користування майном. Власник може виконувати різного роду перебудови, надбудови тощо. Питання про видачу дозволу входить до компетенції міс­цевих рад. Здійснення добудов, прибудов, переобладнання, що є у спільній власності кількох осіб, можливе лише за їхньої спіль­ної згоди. У зв’язку з цим може виникнути питання, в якому по­рядку зацікавлена особа повинна здійснювати своє право на до­будову за відсутності згоди інших співвласників. Тим більше, що додаткове будівництво може порушити законні права та інтере­си співвласника. Тому в цьому випадку необхідно звертатися до суду. Але до цього повинен бути висновок компетентного органу про можливість здійснення додаткового будівництва. Що сто­сується висновків, які складаються за результатами перевірок відповідними органами (пожежного, санітарного, архітектурно-будівельного нагляду), то ці документи є додатковими, на під­ставі яких місцева рада надає висновок про можливість прове­дення робіт.

1. Спори, що виникають зі спільного будівництва, які мож­на поділити на спори, що виникають за позовами членів сім’ї, та ті, що виникають за позовами інших осіб, що брали участь у бу­дівництві.
2. Спори про визнання права власності на майно, про витре­бування майна з чужого незаконного володіння (а в передбаче­них законом випадках і від добросовісного набувача) чи від­шкодування його вартості, про усунення інших порушень прав власника. Відповідно до ст. 46 Закону «Про власність» власник або будь-яка інша особа, що володіє майном на законних підста­вах, може вимагати усунення будь-яких порушень своїх прав на життя, хоч би ці порушення і не були поєднані з позбавленням володіння і відшкодування завданих цим збитків. Якщо відпо­відач мав повернути майно в натурі, але з будь-якої причини ухиляється від цього, він, відповідно до ст. 203 ЦК, зобов’яза­ний відшкодувати кредитору завдані ним збитки, зокрема повер­нути таку суму грошей, яку потрібно на час розгляду заяви ви­тратити для придбання майна, що належало кредитору і не було повернуто боржником у натурі. Коли ж виконання рішення су­ду буде затримане з вини боржника і за цей час ціни на майно збільшаться, кредитор вправі пред’явити з цих підстав додатко­ві вимоги про відшкодування збитків.

Відповідно до ст. 9 ЖК ніхто не може бути виселений із зай­маного жилого приміщення або обмежений у праві користуван­ня ним, інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом. Тому при незаконному позбавленні права користування жилим приміщенням та обставина, що особа, яка купила це приміщен­ня, є добросовісним набувачем, не може бути підставою для від­мови у відновленні порушеного права і визнанні недійсним ак­та про приватизацію та угоди про відчуження жилого примі­щення.

1. Спори про визначення порядку володіння, користування і розпорядження житлом, що є спільною власністю.
2. Спори про поділ спільного майна або виділ з нього частки.

При розгляді спорів, пов’язаних зі спільною власністю гро­мадян, слід виходити з того, що відповідно до чинного законодавства спільною сумісною власністю є: майно, нажите по­дружжям за час шлюбу відповідно до Закону «Про власність», Сімейного кодексу України); квартира (будинок), передана під час приватизації з державного житлового фонду за письмовою згодою членів сім’ї наймача у їх спільну сумісну власність (ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фон­ду»). В інших випадках спільна власність громадян є частко­вою. Якщо розмір часток у такій власності не було визначено і учасники спільної власності при надбанні майна не виходи­ли з рівності їх часток, розмір частки кожного з них визначаєть­ся ступенем його участі працею й коштами у створенні спільної власності.

Частка учасника спільної сумісної власності визначається при поділі майна, виділі частки із спільного майна, зверненні стягнення на майно учасника спільної власності за його борга­ми, відкритті після нього спадщини. Розмір частки учасника спільної сумісної власності може визначатися ступенем його трудової участі у створенні майна. Розмір часток у спільній су­місній власності подружжя визначається за нормами Сімейно­го кодексу України. У разі відсутності доказів про те, що участь когось з учасників спільної сумісної власності (крім сумісної власності подружжя) у надбанні майна була більшою або мен­шою — частки визначаються однаковими.

Квартира, яка є спільною сумісною чи спільною частковою власністю, на вимогу учасника (учасників) цієї власності під­лягає поділу в натурі, якщо можна виділити сторонам ізольо­вані жилі та інші приміщення із самостійними виходами, які можуть використовуватися як окремі квартири або які можна переобладнати в такі квартири. У противному разі може бути встановлено порядок користування приміщеннями квартири, якщо про це заявлено позов; при цьому співвласники можуть укласти договір про зміни долі кожного з них. За відсутності згоди співвласників будівлі зацікавлені особи можуть зверну­тися до суду.

Спори про визнання недійсними правочинів щодо відчу­ження майна, а також про визнання незаконними актів держав­них органів, органів місцевого самоврядування про неправо­мірне втручання у здійснення власником правомочностей щодо володіння, користування і розпорядження своїм майном. Цивільне законодавство встановлює відповідальність державних орга­нів за втручання у здійснення власником його правомочностей. Так, відповідно до ст. 56 Закону України «Про власність», дер­жавний орган не має права втручатись у здійснення власником, а також іншими особами правомочностей щодо володіння, ко­ристування й розпорядження своїм майном або встановлювати не передбачені законодавчими актами України додаткові обо­в’язки чи обмеження.

Державні органи несуть майнову відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власни­ком і зазначеними особами правомочностей щодо володіння, ко­ристування й розпорядження житлом.

Стаття 57 Закону України «Про власність», ст. 393 ЦК України встановлюють те, що державні органи несуть також відповідальність за видання актів, які порушують права власни­ків та інших осіб щодо володіння, користування чи розпоря­дження належним їм майном, такий акт визнається недійсним за позовом власника або особи, права якої порушено.

Підставами для визнання акта недійсним є невідповідність його вимогам чинного законодавства та визначеній законом ком­петенції органу, який видав цей акт. Обов’язковою умовою ви­знання акта недійсним є також порушення у зв’язку з прийнят­тям відповідного акта прав і охоронюваних законом інтересів власника — позивача у справі. Власник майна також мав права вимагати відновлення становища, яке існувало до видання цьо­го акта, у разі неможливості відновлення становища власник має право на відшкодування майнової та моральної шкоди.

Недодержання вимог правових норм, які регулюють поря­док прийняття акта, у тому числі стосовно його форми, строків прийняття тощо, може бути підставою для визнання такого акта недійсним лише тоді, коли відповідне порушення спричинило прийняття неправомірного акта. Якщо акт у цілому узгоджуєть­ся з вимогами чинного законодавства і прийнятий відповідно до обставин, що склалися, тобто є правильним по суті, то окремі порушення встановленої процедури прийняття акта не можуть бути підставою для визнання його недійсним, якщо інше не пе­редбачено законодавством (роз’яснення Вищого арбітражного суду України «Про деякі питання практики вирішення спорів,

пов’язаних з визнанням недійсними актів державних чи інших органів» від 26 січня 2000 р. № 02-5/35).

У постанові Пленуму Верховного Суду «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя» зазначено, що суди мають суворо додержуватися передбаченого ст. 56 Кон­ституції права особи на відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування матеріальної та моральної шкоди, завданої незаконними рішеннями, діями чи бездіяль­ністю органів державної влади, місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб при здійсненні ними своїх повно­важень.

1. Спори про переведення прав і обов’язків покупця за 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 цього може бути внесення позивачем на депозитний рахунок суду суми дійс­ної вартості частки.
2. 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).

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.

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 звернено 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.

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.).

Спори, пов’язані із знесенням будівель у зв’язку із вилу­ченням земельної ділянки.

Спори, що випливають із Закону України «Про приватиза­цію державного житлового фонду». Законом встановлено двашляхи для придбання у власність жилої площі наймачем: при­ватизація і викуп. Відповідно до п. 13 постанови Пленуму Вер­ховного Суду України «Про судову практику у справах за по­зовами про захист права приватної власності» від-22 грудня 1995 р. № 20 вимоги про право наймача жилого приміщення в будинку державного чи громадського житлового фонду та чле­нів його сім’ї придбати у власність відповідну квартиру (буди­нок) шляхом викупу або на інших, передбачених законодавством України, розгляда­ються судами в позовному провадженні. У такому самому про­вадженні розглядаються заяви про визнання безпідставною від­мови органів приватизації передати у приватну власність квар­тиру (будинок) із державного житлового фонду відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фон­ду» і Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян (затвердженою наказом Державного коміте­ту України по житлово-комунальному господарству від 15 ве­ресня 1992 р. № 56) або відмови передати у приватну власність особам, які користуються відповідним правом за Законом Украї­ни «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи», квартиру (будинок), яку вони займають у громадському житловому фонді.

В інших випадках громадським житловим фондом розпоря­джаються власники жилих приміщень. Вони, зокрема, вирішу­ють питання про продаж наймачеві жилого приміщення, у зв’яз­ку з чим той не вправі вимагати покладення на власника обо­в’язку, пов’язаного з відчуженням квартири (будинку). Разом із тим, наймач користується переважним правом на викуп жилого приміщення, яке займає, і в разі відчуження останнього іншій особі він вправі пред’явити позов про переведення на нього прав і обов’язків покупця або про визнання угоди недійсною.