

Сушко Д. О.,  
студентка

Навчально-наукового інституту післядипломної освіти та заочного навчання  
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ

Карпенко Р. В.,  
викладач кафедри цивільно-правових дисциплін  
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ

## КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОВИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В БУДИНКАХ ДЕРЖАВНОГО ТА ГРОМАДСЬКОГО ЖИТЛОВИХ ФОНДІВ

### USING THE INHABITED APARTMENTS IN HOUSES STATE AND PUBLIC HOUSING FUNDS

У статті розглядаються особливості житлових правовідносин, які виникають під час користування житловими приміщеннями громадянами в будинках державного та громадського житлових фондів. Досліджується склад таких відносин, окреслюється проблеми та шляхи їх вирішення. Звертається увага на проекти законів щодо забезпечення реалізації житлових прав.

**Ключові слова:** житлові правовідносини, житлове приміщення, користування житлом, житло, право користування.

В статье рассматриваются особенности жилищных правоотношений, которые возникают во время пользования жилыми помещениями гражданами в домах государственного и общественного жилищных фондов. Исследуется состав таких отношений, определяются проблемы и пути их решения. Обращается внимание на проекты законов по обеспечению реализации жилищных прав.

**Ключевые слова:** жилищные правоотношения, жилое помещение, пользование жильем, жилье, право пользования.

The article deals with the peculiarities of residential legal relations that arise as a result of the use of residential premises by citizens in the buildings of state and public housing funds. The composition of such relations is explored, problems and ways of their solution are outlined. Attention is drawn to draft laws on the implementation of housing rights.

**Key words:** housing relations, living quarters, use of housing, dwelling, right of use.

Актуальність теми статті зумовлена тим, що одним із основних напрямів державної політики на даному етапі розвитку українського суспільства є реалізація прав громадян на житло, насамперед, соціально незахищених, що знайшло закріплення у Конституції України та інших нормативно-правових актах. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою або органами місцевого самоврядування безоплатно чи за доступну для них плату відповідно до закону.

Така позиція законодавця відповідає міжнародним стандартам у сфері соціального захисту, дотримувається яких Україна зобов'язана як правова держава, вищою цінністю якої є людина, а основним завданням – захист її прав і свобод. Загальна декларація прав людини зазначає: кожна людина має право на такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд і необхідне соціальне обслуговування, який необхідний для підтримки здоров'я і добробуту її самої та її родини [1].

**Метою статті** є науково-практичний аналіз житлових правовідносин, які виникають під час користування громадянами житловими приміщеннями у будинках державного та громадського житлових фондів.

Незалежно від раси, віку, статі, походження, майнового стану, фізична особа в Україні, яка проживає чи на законних підставах перебуває в країні, може бути суб'єктом житлових відносин. Право на житло гарантується ст. 47 Основного Закону. Як вбача-

ється з аналізу цієї статті, житлові відносини можуть виникати внаслідок придбання житла у власність чи в користування. Правова природа житлових право-відносин, їх структура та ознаки є предметом дослідження таких вітчизняних вчених, як: М. Галянтич, О.О. Кармаза, Ю. Манцевич, Є. Мічурін, С. Сліпченко, Є. Фурса, С. Фурса, Є.О. Харитонов.

Наприклад, О.О. Кармаза вказує, що в науці житлового права житлові відносини розглядаються через призму правовідносин, які виникають у суспільстві з приводу забезпечення та реалізації громадянами конституційного права на житло. На її думку, житлові відносини слід відрізняти від інших суспільних відносин, які виникають щодо специфічного об'єкта житла та регулюються нормами цивільного, податкового чи сімейного законодавства.

Дослідники житлового права дійшли майже одного висновку: предметом житлового права є житлові відносини [7]. Проте розкривається визначення терміна «житлові відносини» у правовій науці по-різному. Так, на думку Є.О. Харитонова, житловими відносинами є відносини з управління житловим фондом, забезпечення його схоронності, експлуатації та ремонту, а також відносини із забезпечення громадян житловими приміщеннями і користування ними [8]. Проаналізувавши правову літературу з цього питання, ми дійшли висновку, що у науці житлового права термін «житлові відносини» розкривається через «задоволення потреб людини у житлі».

Дослідивши нормативно-правові акти житлового права, наукові праці у сфері житлового права, зазначимо, що житлові відносини за своїм характером є неоднорідними і поділяються на види. Наприклад, П.І. Седугін виділяє житлові відносини щодо користування житлом, у сфері забезпечення громадян житлом, у сфері управління, експлуатації, забезпечення збереження і ремонту жилого фонду тощо [9]. Л.Г. Лічман класифікує житлові відносини на 3 групи [10].

О.О. Кармаза пропонує умовно поділяти зазначені відносини на 2 групи: приватно-правові та публічно-правові, що виникають щодо житла, яке має соціальну значимість у житті людини. Так, до першої групи, на її думку, слід зарахувати відносини щодо виникнення, зміни та припинення права власності і права користування житлом, реалізації права управління багатоквартирним будинком, створення житлових та житово-будівничих кооперативів, а також відносини щодо надання та сплати житлово-комунальних послуг тощо. До другої групи – відносини, які мають управлінський (публічний) характер і регулюються нормами як житлового, так і адміністративного, бюджетного, земельного, податкового законодавства. У публічно-правових відносинах одним із суб'єктів, як правило, є публічний орган: орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, який діє на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачений законом [11].

Метою житлової політики, що формується у нашій державі, є створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення умов утримання і збереження житлового фонду [2]. Перший етап її реалізації не знизив гостроти названої проблеми. На даний момент у новій житловій політиці акцент зроблено на сприяння громадянам, які бажають придбати чи побудувати житло за рахунок власних коштів [2]. Але значна частина населення України не має необхідних коштів і може розраховувати лише на безоплатне забезпечення житлом. Велика кількість громадян все ще стоїть у чергах для поліпшення житлових умов і проживає у гуртожитках, комунальних квартирах чи аварійних будинках [2]. У сучасних економічних умовах держава не може забезпечити безоплатним житлом всіх громадян. Тому житлову політику слід проводити з урахуванням ситуації, що склалася. Нині швидкими темпами споруджується житло елітне, дороге. Питома ж вага будівництва житла, розрахованого для безоплатного його надання громадянам, які не мають можливості самостійно вирішити житлову проблему, досить незначна.

Однак слід визнати, що практика із застосуванням чинного законодавства у житловій сфері потребує глибшого аналізу й узагальнення. Комплексний аналіз інституту фонду соціального призначення у нашій країні не проводився [3]. Низка актуальних питань даної теми не були висвітлені у вітчизняній правовій літературі. Опубліковані раніше дослідження щодо проблем забезпечення житлом охоплюють досить

широке коло питань в умовах, коли домінував інститут державного забезпечення житлом всіх категорій громадян.

Відповідно до ст. 47 Конституції України, кожен має право на житло. Це право є гарантованим і стабільним. Для досягнення цієї мети діяльність держави повинна бути направлена на розвиток житлового фонду соціального призначення, забезпечення його будівництва, реконструкції та збереження, ведення обліку соціально незахищених громадян для надання їм житла тощо.

Право громадян на житло забезпечується, у першу чергу, конституційними гарантіями, а також сприянням із боку держави та органів місцевого самоврядування. Насамперед, це бюджетне фінансування житлового будівництва, допомога житлово-будівельним кооперативам та індивідуальним будувникам, сприяння молодіжному житловому будівництву, надання громадянам жилих приміщень у гуртожитках та службових жилих приміщеннях. Крім того, здійснення права на житло забезпечується встановленням розміру квартирної плати, гласностю розподілу жилої площи тощо [2].

Поряд зі створенням умов для реалізації громадянами даного права самостійно, держава бере на себе зобов'язання забезпечити житлом соціально незахищених громадян. У зв'язку з цим назріла необхідність вдосконалення житлового законодавства для належної реалізації конституційних прав соціально незахищених громадян. Для цього слід прийняти нові законодавчі акти, насамперед, Житловий кодекс України. Він регулюватиме відносини у житловому фонду соціального призначення.

Серед заходів, що використовуються державою з метою надання допомоги громадянам, які бажають придбати чи побудувати житло за рахунок власних коштів, слід виділити субсидії на будівництво чи придбання житла, житлові сертифікати, пільгові довгострокові кредити, деякі інші способи.

В Україні не прийнято законодавчого акту, який регулював би порядок призначення та надання субсидій на будівництво житла, порядок взаємовідносин громадян і державних органів у цій сфері. Сучасне законодавство зосередило увагу на вирішенні питання про надання цільових житлових субсидій на утримання житла та оплату комунальних послуг.

Право користуватися житлом реалізується на підставі договору житлового найму.

Предметом договору найму житлового приміщення може бути окрема квартира чи інше ізольоване житлове приміщення, що складається з одної чи декількох кімнат, або одноквартирний жилий будинок [5]. Не може бути самостійним предметом договору житлового найму приміщення, яке є окремою кімнатою, але розмір якого менший від установленого для однієї особи, або яке є частиною кімнати чи кімнатою, що зв'язана з іншою кімнатою загальним входом, а також підсобне приміщення (кухня, коридор, комірка тощо).

Законодавство передбачає такі права та обов'язки наймача і членів його сім'ї:

- користуватися житловим і підсобними приміщеннями, санітарно-технічним та іншим обладнанням;
- залишати за собою житло на визначений законодавством термін у разі тимчасового виїзду;
- здавати частину житла в під найом іншим особам;
- обмінювати житлове приміщення на інше;
- вимагати розподілу чи об'єднання житла, надання додаткового неізольованого житла (або ізольованого в межах передбаченої законом норми);
- вселення інших осіб чи виселення їх на законних підставах тощо [5].

Поряд із широкими правами від наймача вимагається і здійснення певних обов'язків:

- бережливе ставлення до найманого житла;
- додержання правил користування житлом;
- економне використання води, електроенергії, газу, теплової енергії;
- недопущення порушень житлових прав інших суб'єктів та інших необхідних правил поведінки, що передбачені Типовим договором найму житлового приміщення.

У характеристиці оплати приміщення слід зважати на оплату: житлового приміщення (площі); надлишкової житлової площині; пільги для певних осіб, а також тимчасово відсутніх наймачів; обчислення оплати; строки внесення плати і порядок стягнення заборгованості та ін.

Законодавство встановлює (ст. 66–69, 70, 96, 101, 144, 162) плату за користування житлом і комунальними послугами. Плата за житло в будинках державного і громадського фонду обчислюється, виходячи із загальної площині квартири. Норма загальної площині на одного мешканця встановлюється в розмірі 21 м<sup>2</sup>. Розмір плати встановлює Кабінет Міністрів України.

Наймач оплачує в одинарному розмірі ту площину, яка не перевищує встановленої норми (ст. 66 ЖК України 1,5 норми) з розрахунку на наймача і членів його сім'ї. Плата за користування площею понад установлену норму стягується в підвищенному розмірі, що визначається Кабінетом Міністрів України.

Якщо, згідно із законом, загальна площа зберігається за тимчасово відсутнім наймачем або членом його сім'ї, така площа не вважається надлишковою.

Крім плати за площину, стягується ще й плата за комунальні послуги (водопостачання, газ, електричну та теплову енергію) та інші послуги за затвердженими в установленому порядку тарифами. Для певних категорій наймачів і членів їхніх сімей законодавством передбачено пільги в оплаті жилої площині та комунальних послуг [6].

До таких законодавчих актів належать Закони:

- 1) «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи»;
- 2) «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- 3) «Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших громадян похилого віку в Україні» та ін.

Для окремих спеціалістів, які проживають у сільській місцевості, законодавством передбачено користування безоплатним житлом і паливом. Особи, які користуються житлом за договором під найму, зобов'язані вносити квартирну плату в розмірі, що не перевищує розміру плати наймача. У разі переселення наймача в інше житло на період капітального ремонту наймач оплачує лише площину, яку фактично наймає.

Отже, законодавство регулює порядок, розмір і термін внесення квартирної плати за користування жилою площею і комунальними послугами [3].

Договір найму жилого приміщення може бути змінено тільки за згодою наймача, членів його сім'ї та наймодавця. До випадків зміни договору найму належать:

- за вимогою члена сім'ї наймача;
- за вимогою наймачів, які об'єдналися в одну сім'ю;
- у разі визнання наймачем іншого члена сім'ї;
- на вимогу наймача;
- на вимогу наймодавця.

Член сім'ї наймача може вимагати, за згоди інших членів сім'ї, укласти з ним осібний договір найму, якщо частина площині, відведена йому, може бути виокремлена у вигляді відрубного приміщення.

За незгоди інших членів сім'ї питання може бути вирішено в судовому порядку.

Якщо громадяни, які мешкають в одній квартирі, об'єднаються в одну сім'ю, то вони мають право вимагати від наймодавця укласти договір жилого найму з одним із членів сім'ї. У разі відмови наймодавця справу може бути вирішено в судовому порядку [5].

Якщо члени сім'ї вимагають укласти договір жилого найму з іншим наймачем, за умови, що попередній наймач помер або втратив право на житло, а наймодавець не погоджується, питання може бути вирішено в суді.

Наймач жилого приміщення за згодою всіх дорослих членів сім'ї може будь-коли зажадати припинення дії договору найму: у разі вибууття наймача і членів його сім'ї в інше місце на постійне проживання; коли вибувають не всі члени сім'ї, то право на площину втрачають тільки ті, хто вибуває.

Договір житлового найму в будинках державного і громадського житлового фонду на вимогу наймодавця може бути розірваний тільки у випадках, встановлених законом, і тільки в судовому порядку, крім випадків виселення з будинків, що можуть обвалитися.

Виселення допускається тільки у випадках, передбачених законодавством, і провадиться в судовому порядку. В адміністративному порядку з санкції прокурора можуть бути виселені лише громадяни, які самовільно зайняли житлові приміщення, або ті, які проживають у будинках, що можуть обвалитися.

Отже, діюче законодавство закріплює права й обов'язки наймачів і наймодавців щодо користування житлом у державному і громадському житловому фонду.

**ЛІТЕРАТУРА:**

1. Житловий кодекс України. «Про концепцію державної житлової політики». Закон «Про приватизацію державного житлового фонду». «Про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян» / упоряд. І.В. Зуб. Ужгород: IVA, 2015. 225 с.
2. Житловий фонд України у 2015 р.: статистичний бюллетень / Державний комітет статистики України. К.: Держкомстат України, 2016. 378 с.
3. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України: за станом на 5 грудня 2013 р. / Верховна Рада України. Київ: Парламентське видавництво, 2013. 23 с.
4. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України: за станом на 19 травня 2015 р. / Верховна Рада України. К.: Парламентське видавництво, 2015. 23 с.
5. Руденко В.А Управління житловим фондом: навч. посіб. К.: Гнозіс, 2015. С. 169–172.
6. Косяк А.П. Організаційно-економічний механізм відновлення міського житлового фонду регіону: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.05; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. Х., 2015. 21 с.
7. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення / за заг. ред. М.К. Галянтича; Акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва. К.: КВІЦ, 2006. 562 с.
8. Житлове право України: навч. посіб. / за ред. Є.О. Харитонова. К.: Істина, 2008. 160 с.
9. Седугин П.И. Жилищное право: учебник. М.: Норма, 2004. 320 с.
10. Галянтич М.К., Дрішлюк А.І., Лічман Л.Г. Здійснення та судовий захист суб'єктивних житлових прав / за заг. ред. В.В. Луця; Акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва АПрН України. К. – Т.: Підручники і посібники, 2009. 495 с.
11. Кармаза О.О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти: монографія. М.: Видавництво ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013. 400 с.