

## ЖИТЛОВЕ ЗАКОНОДАВСТВО

### ПРАВО НА ЖИТЛО. ЖИТЛОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. ЖИТЛОВИЙ ФОНД

Згідно із Конституцією України кожний громадян має *право на житло* (Ст. 47). Ніхто не може бути позбавлений житла без законних підстав. Відповідно до житлового права громадянам України гарантується постійне, стійке, безстрокове користування житлом без загрози виселення, створюються умови надання упорядкованого житлового приміщення, передбачено мати в особистій власності житловий будинок.

Держава і органи місцевого самоврядування повинні створити умови, за яких кожний громадянин

- 1) вільно, відповідно до своїх потреб і можливостей зміг би спорудити житло,
- 2) придбати його у власність
- 3) чи взяти в оренду.

Держава повинна забезпечити житлом у межах встановленої норми громадян, які потребують соціального захисту, або надати їм фінансову допомогу для вирішення житлової проблеми, сприяти у спорудженні та придбанні житла сім'ям з низьким рівнем доходів і тим, що тривалий час перебувають на обліку для поліпшення житлових умов.

**Житловий кодекс України** (затверджений 30.06.1983 р., введений в дію з 01.01.1984 р.) – це сукупність нормативних актів, які регулюють комплекс житлових відносин щодо управління, експлуатації та ремонту житлового фонду, обліку громадян, які потребують покращення житлових умов, розподілу та надання житлових приміщень, а також використання житлових приміщень на підставі договору найму, членство в житлово-будівельних кооперативах та права особистої власності на житловий будинок.

**Житловий фонд України** — це сукупність житлових будинків, а також житлових приміщень в ін. будівлях, що знаходяться на території країни. Житловий фонд України включає:

<i>Державний житловий фонд</i>	фонд місцевих Рад народних депутатів (комунальна власність), а також житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ (т. з. відомчий житловий фонд);
<i>Громадський житловий фонд</i>	житлові будинки і житлові приміщення в ін будівлях, що належать колективним сільськогосподарським підприємствам та ін. кооперативним організаціям, їх об'єднанням,

	профспілковим та ін. громадським організаціям;
<i>Фонд житлово-будівельних кооперативів</i>	житлові будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам;
<i>Приватний житловий фонд</i>	житлові будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності.
<i>Житловий фонд соціального призначення</i>	квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в ін. будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту.

До житлового фонду не входять нежитлові приміщення в житлових будинках, призначені для торгівельних, побутових та ін. потреб непромислового характеру.

## ОСНОВНІ ЖИТЛОВІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ

Основні житлові <i>права</i> :	Основні житлові <i>обов'язки</i> :
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ одержання у безстрокове користування житлового приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду або на одержання за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення для категорій громадян, визначених законом, або в будинках житлово-будівельних кооперативів;</li> <li>✓ приватизація квартир (будинків) державного житлового фонду;</li> <li>✓ придбання квартир (будинків) у власність на підставах, передбачених законом;</li> <li>✓ індивідуальне будівництво житла;</li> <li>✓ судовий захист від протиправних посягань на житло.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ дбайливо ставитися до будинку, в якому вони проживають;</li> <li>✓ використовувати житлове приміщення відповідно до його призначення;</li> <li>✓ додержувати правил використання житлових приміщень;</li> <li>✓ економно витрачати воду, газ, електричну і теплову енергію;</li> <li>✓ своєчасно вносити квартирну плату і плату за комунальні послуги.</li> </ul>

Ніхто не може бути виселений із займаного житлового примі-

щення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом.

*Норма житлової площі на одну людину в Україні встановлюється в розмірі 13,65 кв. м (ст. 47 ЖК України).*

Надання житлової площі нижче мінімальної норми (менше рівня середньої забезпеченості громадян) не дозволяється.

Окремим категоріям громадян більше норми надається додаткова житлова площа у вигляді кімнати чи в розмірі 10 кв. м. Громадянам, які хворіють на важкі форми деяких хронічних захворювань, а також громадянам, яким ця площа необхідна по умовах і характеру виконуваної роботи, розмір додаткової житлової площі може збільшуватися.

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання у користування жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду.

*Потребуючими поліпшення житлових умов визнаються громадяни:*

1) забезпечені житловою площею нижче за встановлений рівень;

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

3) які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї;

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

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

6) які проживають у гуртожитках.

Громадянам, які перебувають на обліку потребуєчих поліпшення житлових умов, жилі приміщення надаються *в порядку черговості*.

Порядок та розмір надання громадянам *грошової компенсації* за належні їм для отримання жилі приміщення визначаються Кабінетом Міністрів України.

Забороноюється заселення вивільнених приміщень у старих будинках, які не підлягають ремонту, в бараках та ін. не пристосованих для житла будівлях, у житлових будинках, які підлягають знесенню, капітальному ремонту тощо.

**Ордер на житло** – це письмовий документ-розпорядження про надання громадянину і членом його сім'ї конкретного житлового

приміщення. Форма ордера встановлюється Урядом України.

*адміністративний акт індивідуального характеру*

**Ордер на житло**

є підставою	видає	може бути
<ul style="list-style-type: none"><li>• для вселення громадянина в надане житлове приміщення</li><li>• для укладення договору найму житлового приміщення.</li></ul>	виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної і сільської Ради народних депутатів на підставі рішення про надання житлового приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду.	виданий лише на вільне житлове приміщення.

**Договір найму житлового приміщення** — це договір, згідно із яким здійснюється користування житловим приміщенням у будинках державного і громадського фонду.

Він укладається в письмовій формі на підставі ордера на житлове приміщення між наймодавцем – житлово-експлуатаційною організацією (в разі її відсутності – відповідним підприємством, установою, організацією) і наймачем – громадянином, на ім'я якого видано ордер. *Предметом договору найму житлового приміщення* є окрема квартира або інше житлове приміщення, що складається з однієї чи кількох кімнат, а також одноквартирний житловий будинок. *Зміст* договору найму житлового приміщення становлять права і обов'язки наймача та членів його сім'ї і наймодавця.

**Наймач має право**

- користуватися наданим приміщенням у межах, встановлених договором;
- на вселення інших осіб у займане ним житлове приміщення;
- збереження права на житлове приміщення у разі тимчасової відсутності наймача;
- на збереження житлової площі за дітьми, що знаходяться на вихованні у дитячому закладі, у родичів, опікунів чи піклувальників на весь час їх відсутності;
- збереження права на житлове приміщення за громадянами, що

**Наймач зобов'язаний**

- бережливо ставитися до займаного житлового приміщення;
- використовувати житлове приміщення відповідно до призначення;
- тримати в чистоті і порядку житлові і підсобні приміщення;
- проводити поточний ремонт приміщень;
- дотримуватись правил співжиття;

змінили місце проживання в зв'язку з виконанням обов'язків опікуна, при виїзді на лікування та особами, що перебувають під вартою,

- обміну житловим приміщенням;
- здавати приміщення в піднайм;
- за згодою членів сім'ї у будь-який час розірвати договір найму тощо.

- повідомляти вчасно про аварійний стан житлового приміщення;

- своєчасно вносити квартирну плату та плату за комунальні послуги тощо.

### **Наймодавець**

<i>має право:</i>	<i>зобов'язаний:</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ вимагати бережливого ставлення до житлового фонду;</li> <li>▪ вимагати дотримання правил співжиття;</li> <li>▪ вимагати своєчасного внесення квартирної плати та плати за комунальні послуги;</li> <li>▪ вимагати відшкодування збитків, заподіяних з вини наймача.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ надати вказане в ордері житлове приміщення;</li> <li>▪ своєчасно проводити капітальний ремонт житлового приміщення;</li> <li>▪ забезпечити належну роботу інженерного обладнання та місць загального користування;</li> <li>▪ щорічно проводити підготовку будинку до зими.</li> </ul>

## **ПРИВАТИЗАЦІЯ ЖИТЛА**

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

**Державний житловий фонд** – це житловий фонд місцевих Рад народних депутатів та житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ.

Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” (19.06.1992 р.) регулює відносини, пов'язані з приватизацією державного житлового фонду.

*До об'єктів приватизації належать:* квартири багатоквартирних будинків та одноквартирні будинки, кімнати у гуртожитках, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на

умовах найму

Приватизація державного житлового фонду здійснюється шляхом:

- безоплатної передачі громадянам квартир з розрахунку санітарної норми **21 кв. м** загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково **10 кв. м** на сім'ю;
- продажу надлишків загальної площі квартир (будинків) громадян України, що мешкають у них або перебувають в черзі потребуючих поліпшення житлових умов.

Передача кімнат у гуртожитках громадянам здійснюється з одночасною передачею у спільну сумісну власність площ загального користування.

### ***Не підлягають приватизації***

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

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

---

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА**

### ***Громадсько-правова відповідальність:***

Наймач, який допустив самовільне переобладнання чи перепланування житлового чи підсобного приміщення, зобов'язаний за свій рахунок привести його в попередній стан. (Ст. 100 ЖК)

Наймач *позбавляється права користуватися житловим приміщенням* за

- ✓ систематичне руйнування чи псування житлового приміщення,
- ✓ використання його не за призначенням,
- ✓ чи у випадку систематичного порушення правил співжиття, що робить неможливим для інших проживання з ним в одній квартирі чи одному будинку, а заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними. (Ст. 116 ЖК)

***Адміністративна відповідальність настає у випадках:***

1. Порушення посадовими особами порядку взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зняття з обліку та надання громадянам житлових приміщень, недодержання встановлених строків заселення житлових будинків і житлових приміщень. (Ст. 149 Кп АП)

2. Порушення правил користування житловими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, прибудинкових територій, порушення правил експлуатації житлових будинків, житлових приміщень та інженерного обладнання, безгосподарне їх утримання, а також, самовільне переобладнання та перепланування житлових будинків і житлових приміщень, використання їх не за призначенням, псування житлових будинків, житлових приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою. (Ст. 150 Кп АП)

3. Самоправного зайняття житлового приміщення у будинках державного або громадського житлового фонду чи фонду житлово-будівельних кооперативів. (Ст. 151 Кп АП)

***Кримінальне законодавство передбачає:***

відповідальність за порушення недоторканності житла (незаконне проникнення до житла чи до ін. володіння особи, незаконне проведення в них огляду чи обшуку, а так само незаконне виселення чи ін. дії, що порушують недоторканність житла громадян). (Ст. 162 КК).