**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ**

**Харківський національний університет внутрішніх справ**

 **Сумська філія**

**кафедра юридичних дисциплін**

**Текст лекції**

з навчальної дисципліни «Житлове право*»*

 вибіркових компонент

освітньої програми першого (бакалаврського) рівня вищої освіти

081 Право (право)

за темою – «Житлові фонди»

**Харків 2023**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАТВЕРДЖЕНО**Науково-методичною радоюХарківського національногоуніверситету внутрішніх справПротокол від 30.08.2023 № 7 | **СХВАЛЕНО**Вченою радою Сумської філії ХНУВСПротокол від 29.08.2023 № 7 |
|  |  |
| **ПОГОДЖЕНО**Секцією Науково-методичної радиХНУВС з юридичних дисциплін Протокол від 29.08.2023 № 7 |  |

Розглянуто на засіданні кафедри юридичних дисциплін Сумської філії ХНУВС  *(протокол від 29.08.2023 № 1)*

**Розробник:**

*доцент кафедри юридичних дисциплін Сумської філії ХНУВС, канд. пед. наук, доцент М.Є.Василенко*

**Рецензент:**

1.З*авідувач кафедри юридичних дисциплін Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ, доктор юридичних наук, доцент Панасюк О.В.*

**ЖИТЛОВІ ПРИМІЩЕННЯ ТА ЖИТЛОВІ ФОНДИ**

**ПЛАН ЛЕКЦІЇ:**

* 1. Поняття житлового приміщення та його характеристика
	2. Вимоги до жилих приміщень
	3. Поняття житлового фонду. Класифікація житлових фондів
	4. Управління житловим фондом
	5. Забезпечення схоронності житлового фонду

**РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:**

1. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія; МОН України, Західноукр. нац. ун-т. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с. <http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/handle/123456789/11386>
2. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні:монографія / О. Є. Аврамова; МОН України, Західноукр. нац. ун-т. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с. ISBN 978-966-654-646-6. <http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/handle/123456789/11386>
3. Василенко М. Є. Житлове право в доктрині національної правової та законодавчої системию. Шлях успіху і перспективи розвитку (до 26 річниці заснування Харківського національного університету внутрішніх справ) : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 20 листоп. 2020 р.) / редкол.: Д. В. Швець (голова), О. М. Бандурка, С. М. Гусаров та ін. ; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ.Харків : ХНУВС, 2020. С. 105-108. <http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/handle/123456789/11563>
4. Галянтич М.К. Житлове право України: навчальний посібник. Київ: Юрінком Інтер, 2015. 528 c.

**Нормативно-правові акти:**

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. /Відомості Верх. Ради України. 1996. №30 ст. 141. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Житловий Кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. /Відомості Верх. Ради України. 1983. №28. ст. 356. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. /Відомості Верх. Ради України. 2003 р. №40 – 44. ст. 356. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Закон України „Про приватизацію державного житлового фонду” від 19.06.1992 р. №2482 – XII /Відомості Верх. Ради України. 1992. №36. ст. 524. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>
5. Закон України „Про передачу об’єктів права державної та комунальної власності” від 03.03.1998 р. №147/98 – ВР /відомості Верх. Ради України . 1998. №34. ст. 228. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/147/98-%D0%B2%D1%80#Text>

**Допоміжна:**

1. Сліпченко, С.О. Житлове право України : Наук.-практ. посібник / С.О. Сліпченко, Є.О. Мічурін, О.В. Соболєв. Х. : Еспада, 2013. 344 с. <https://mibo.nmu.org.ua/ua/vechirnia_osvita/gitPravo.pdf>
2. Горобець, Н. О. Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Наталія Олександрівна Горобець ; Харк. нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2010. 19 с. <http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/handle/123456789/3175>
3. Горобець Н. О. Поняття "житловий простір" у цивільному праві / Форум права. 2012. № 4. С. 250-254. <http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/handle/123456789/5346>

**МЕТА ЛЕКЦІЇ:**

Мета лекції полягає у формуванні знань про житлові приміщення, їх види, призначення, вимоги, що пред’являються до житлових приміщень, поняття житлового фонду, види житлового фонду.

**ВСТУП**

В українському житловому законодавстві не надано визначення загального поняття ―житло‖, що викликає на практиці значні суперечки. Передбачене в Конституції України право на житло (ст. 47) реалізується шляхом отримання громадянами житлового приміщення у власність чи користування.

Крім Конституції України, цей термін вживається у Законі України ―Про приватизацію державного житлового фонду‖ від 19 червня 1992 р. та інших нормативно-правових актах.

Пленум Верховного Суду України в постанові від 25 грудня 1992 р. ―Про судову практику в справах про корисливі злочини проти приватної власності‖ (п. 30) визначив житло як приміщення, яке призначене для постійного чи тимчасового проживання людей (приватний будинок, квартира, кімната в готелі, дача, садовий будинок тощо), а також ті його складові частини, які використовуються для відпочинку, зберігання майна або задоволення інших потреб людини (балкони, веранди, комори тощо). Отже, актуальним бачиться з'ясування змісту понять про житлові приміщення, їх види, призначення, вимоги, що пред’являються до житлових приміщень, поняття житлового фонду, види житлового фонду.

**І. ПОНЯТТЯ ЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ ТА ЙОГО ХАРАКТЕРИСТИКА**

Стаття 379 ЦК *житлом фізичної особи* визначає житловий будинок, квартиру, інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

Згідно зі ст. 4 ЖК житловий фонд утворюють житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території нашої держави.

***Житловий будинок -*** це будівля, призначена для проживання людей, яка відповідає будівельним, технічним, протипожежним, санітарно-гігієнічним вимогам.

Стаття 380 ЦК житловим будинком визначає будівлю капітального типу, споруджену з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно- правовими актами, і призначену для постійного у ній проживання.

Отже, житловим будинком визнається індивідуально визначена споруда, фундаментально пов’язана з землею, в якій вся чи не менше половини корисної площі зайнята жилими приміщеннями, конструктивно призначеними для постійного проживання громадян.

**Допоміжні приміщення жилого будинку** – це приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку. Нежиле приміщення у багатоквартирному жилому будинку не належить до житлового фонду і може бути самостійним об’єктом цивільно- правових відносин.

Слід також звернути увагу на те, що власне житловим будинком будівля стає з того моменту, коли її будівництво завершено, вона прийнята в експлуатацію комісією і належним чином зареєстрована. Правова реєстрація житлового фонду проводиться з метою встановлення права власності (права оперативного управління) на житлові будинки та його обліку. Частина 4 ст. 334 ЦК передбачає, що якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, то право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації.

Державному обліку підлягають житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, призначені для постійного проживання громадян, а також для використання їх як службових приміщень та гуртожитків.

***Квартира –*** це житлова площа, яка призначена і використовується для проживання і має підсобні приміщення та окремий вихід на вулицю, у двір, на сходову площадку чи в загальний коридор. Згідно з ч. 1 ст. 382 ЦК квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Слід додати – проживання однієї або кількох сімей.

Відповідно до ч. 2 ст. 382 ЦК власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому 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, призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

***Жила кімната –*** це частина жилого будинку або квартири, що відокремлена постійними стінами, яка призначена і використовується для безпосереднього в ній проживання.

Цільове призначення житлового будинку, квартири полягає у тому, що вони мають забезпечувати проживання в них власника та членів його сім’ї, інших осіб. Тому ці помешкання не можна використовувати для промислового виробництва.

У складі жилих приміщень виділяють також *допоміжн*і та *підсобні приміщення*. ***Допоміжними*** є приміщення житлового будинку, призначені для експлуатації та утримання будинку і для побутового обслуговування населення за місцем проживання (сходові клітки, міжквартирні коридори, підвали, горища, колясочні тощо). ***Підсобними*** є приміщення коридорів, кухонь, ванних кімнат, туалетів, комор. Слід зазначити, що підсобні приміщення не можуть бути предметом договору найму.

Важливо визначити, що окреме житлове приміщення має *загальну* та *житлову площу*. ***Загальною*** є площа всіх жилих кімнат квартири і підсобних приміщень, що в ній знаходяться (коридорів, кухні, ванної кімнати тощо). ***Житловою*** є площа, яка включає лише площу жилих кімнат, у тому числі спалень і столових кімнат, кімнат для ігор, навчання і відпочинку тощо. На жилій площі згідно з діючими нормами можливе обладнання спальних місць.

**ВИСНОВКИ З ПЕРШОГО ПИТАННЯ:**

Законодавець (ст. 379 ЦК) використовує термін «житло» для позначення узагальнюючого нерухомого об’єкта цивільних прав, здатного задовольнити фізичну потребу в проживанні. Цей термін застосовується до всіх видів житлових приміщень, незалежно від форми власності на таку нерухомість.

**IІ. ВИМОГИ ДО ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ**

Житлові будинки і житлові приміщення є такими, що призначені для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових приміщень і гуртожитків (ст. 6 ЖК). Отже, санітарні та технічні характеристики і вимоги, що пред’являються до житлового приміщення (житлового будинку), залежать від його призначення.

У легальному визначенні можна виявити ***три ознаки житла***. Для визнання житлом будь-який об’єкт, наведений у ст. 379 ЦК (житловий будинок, квартира, інше житлове приміщення), має одночасно володіти трьома визначальними ознаками: 1) бути нерухомим майном у вигляді приміщення;

2) бути призначеним, та 3) придатним для постійного проживання. Юридичне значення наведених ознак полягає в тому, що вони виступають умовами виникнення та припинення прав на житло. Відсутність хоч би однієї із згаданих ознак тягне за собою неможливість виступу таких речей як об’єкта права власності і предмета цивільно-правових правочинів. У випадку постійної чи тимчасової відновлюваної втрати окремих із наведених ознак житло набуває режиму відповідної речі (іншої, ніж житло, нерухомості або рухомості – при втраті постійного зв’язку із землею).

***Житло є різновидом нерухомої речі*** і має відповідати загальним вимогам щодо поняття нерухомості. Відповідно, не можуть мати режим житла житлові кімнати, обладнані на морських, річкових і повітряних суднах, в різних транспортних засобах, навіть якщо вони мають вищу комфортабельність порівняно з домашнім житлом.

Легальне визначення нерухомих речей закріплено в ч. 1 ст. 181 ЦК, згідно з якою до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Відповідно, до правочинів з житлом обов’язково застосовуються норми, які регулюють виникнення, зміну і припинення прав на нерухомість та вчинення правочинів з нею (статті 181–182, 210, 640 ЦК). Однак на відміну від нерухомого майна, при вчиненні правочинів з житлом мають бути дотримані обмеження, передбачені законом. Так, володіння і користування помешканням в будинках державного і громадського житлового фонду фізичними особами, які не є власниками житла, допускається лише в порядку договору найму житла. У цілому ЦК встановлює загальний правовий режим для договорів найму та оренди житла, які можуть використовуватися як синоніми з урахуванням аналізу змісту глави 59 ЦК ―Найм (оренда) житла‖, зокрема, статей 810–811, 813 ЦК.

Наступна ознака житла полягає в тому, що ***житлове приміщення повинно бути призначеним для постійного проживання***. Це означає, що житловий об’єкт повинен мати своїм єдиним або основним цільовим призначенням постійне проживання в ньому. Підтвердженням призначення об’єкта для постійного проживання зазвичай є факт включення такого об’єкта до відповідного (державного чи іншого) житлового фонду згідно з встановленими правилами державного обліку.

Наступна кваліфікуюча ознака житла полягає в тому, що ***житлове приміщення повинно бути придатним для постійного проживання в ньому фізичних осіб.*** Придатність для проживання, яка визначається у відповідності з житловим законодавством, характеризує мінімум вимог, встановлених для об’єкта житлових відносин.

Придатність житла для проживання передбачає відповідність приміщення ряду формальних вимог, зумовлених житловим призначенням зазначеного виду нерухомості. Нормативно визначено дві основних вимоги придатності житлового приміщення: *технічна і санітарна*.

***Технічні критерії придатності житла*** виражаються, перш за все, у відповідності житлового приміщення протипожежним нормам і вимогам, встановленим чинним законодавством (зокрема, ***Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005***, **ДБН** - нормативні документи у галузі будівництва затверджені центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури. Складовою технічної придатності житла також є правило, згідно з яким житлове приміщення повинно відповідати вимогам будівельних норм і правил.

Реєстрація в органах місцевого самоврядування будівлі як жилої допускається тільки після прийняття її в експлуатацію комісією фахівців і спеціалістів. Будинки (приміщення) після їх будівництва або переобладнання реєструються саме як житлові будинки (приміщення) уповноваженими на це органами. У сучасних умовах такими органами виступають підприємства Бюро технічної інвентаризації.

Отже, придатність до постійного проживання дістає вияв у юридично визначених санітарних і технічних вимогах, які містяться у відповідних нормах 5.

***Санітарна придатність житла*** полягає в тому, що житлове приміщення повинно відповідати санітарно-гігієгічним вимогам, передбаченим чинним законодавством. Житлове приміщення (житловий будинок) може вважатися придатним для постійного проживання, якщо його житлові умови є

4 Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затверджені Наказом Держбуду України від 18 травня 2005 р.

№ 80 (v0080509-05), набрали чинності з 1 січня 2006 р. згідно з наказом Держбуду України від 28 вересня 2005 р. № 175.

5 Див.: Положення 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. Затверджене постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 р. № 189.

сприятливими для здоров’я і житло конструктивно не призводить до виникнення чи розвитку захворювань (фізичних чи душевних), погіршення стану здоров’я осіб, що у ньому проживають.

Виконання санітарно-гігієнічних вимог включає вимоги до інсоляції, природного освітлення, провітрювання, іонізації та мікроклімату приміщень жилих будинків, захисту їх від шуму, вібрації, електромагнітного і радіоактивного випромінювання.

При наданні жилих приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, сташими за 9 років, крім подружжя, а також особами, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим вони не можуть проживати в одній кімнаті з членами своєї сім'ї, або якщо кімната за розміром менше за рівень середньої забезпеченості громадян жилою площею в одному населенному пункті.

З метою покращення житлових умов, доведення відповідності житла до житлових стандартів законодавством передбачено право власника житла на його ремонт з переобладнанням або переплануванням. ***Переобладнання*** передбачає встановлення, заміну або перенос інженерних ліній, санітарно- технічного, електричного, іншого обладнання, що потребує внесення змін до технічного паспорту. ***Перепланування*** жилого приміщення передбачає заміну його конфігурації.

У деяких випадках житлове приміщення може бути визнане ***непридатним для проживання***. Причиною цього може служити завершення строку його служби, неправильна експлуатація, стихійне лихо тощо. Зокрема, непридатними для постійного проживання вважаються аварійні будинки, житлові будинки у межах санітарно-захисних зон, пожежо- та вибухонебезпечних зон промислових підприємств. З метою виявлення непридатних для проживання житлових приміщень (житлових будинків) в установлені строки і у визначеному порядку проводиться обстеження стану житлових будинків (ст. 7 ЖК).

***Вимоги до нежилих приміщень.*** Висоту приміщень громадського призначення, що розташовуються у жилих будинках, допускається приймати такою, що дорівнює висоті жилих приміщень, крім приміщень, у яких за умовами розміщення обладнання повинна бути висота не менше 3 метрів від підлоги до стелі.

У жилих будинках допускається розміщення на верхньому жилому поверсі (у тому числі мансардному) творчих майстерень художників і архітекторів).

У підвальних, цокольних і на першому поверхах жилих будинків допускається улаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих гаражів для одноквартирних жилих будинків та стоянок для машин і мотоциклів, що належать мешканцям багатоквартирних жилих будинків.

***Благоустроєність*** визначається наявністю в житлі комунальних вигод (водопроводу, каналізації, центрального опалення, газопостачання тощо). Рівень благоустроєності не є постійною величиною. Він визначається в кожному населеному пункті, виходячи з середньої кількості благоустроєного

житла.

*Благоустроєність, відповідність санітарним та технічним нормам* утворюють підставу, що іменується ***придатність для проживання***. Саме вона як друга ознака подана у ст. 379 ЦК. Придатність виникає з фактичної можливості використання приміщення.

**ВИСНОВКИ З ДРУГОГО ПИТАННЯ:**

У легальному визначенні можна виявити три ознаки житла. Для визнання житлом будь-який об’єкт, наведений у ст. 379 ЦК (житловий будинок, квартира, інше житлове приміщення), має одночасно володіти трьома визначальними ознаками: 1) бути нерухомим майном у вигляді приміщення;

1. бути призначеним, та 3) придатним для постійного проживання. Юридичне значення наведених ознак полягає в тому, що вони виступають умовами виникнення та припинення прав на житло. Відсутність хоч би однієї із згаданих ознак тягне за собою неможливість виступу таких речей як об’єкта права власності і предмета цивільно-правових правочинів. У випадку постійної чи тимчасової відновлюваної втрати окремих із наведених ознак житло набуває режиму відповідної речі (іншої, ніж житло, нерухомості або рухомості – при втраті постійного зв’язку із землею).
	1. **ПОНЯТТЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ. КЛАСИФІКАЦІЯ ЖИТЛОВИХ ФОНДІВ**

Житло, що знаходиться на території України, утворює *житловий фонд*

нашої держави.

***Житловий фонд –*** *це сукупність житлових будинків і житлових приміщень всіх форм власності, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання.*

Житловий фонд України не є однорідним. Житлові приміщення за певними підставами (належність, правовий режим, форми використання тощо) можуть бути поділені на різні житлові фонди.

Згідно з чинним ЖК, житловий фонд відповідно до форм власності поділяється на:

* + 1. *державний житловий фонд*, який включає житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать державі;
		2. *громадський житловий фонд*, який включає житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать юридичним особам, їх об’єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям;
		3. *фонд ЖБК*, який включає житлові будинки, що належать ЖБК;
1. *приватний житловий фонд*, який включає житлові будинки (частини будинків), квартири, які належать громадянам на праві приватної власності. та призначені для задоволення житлових потреб власників і членів їхніх сімей. Законодавство дозволяє належне їм житло здавати в оренду чи найм іншим особам. Суб'єктами права приватної власності на житло є громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які набули на нього право власності на законних підставах.

Не належать до житлового фонду України нежитлові приміщення в житлових будинках, тобто частини будинку з окремими входами, призначені для торговельної, іншої не забороненої законом та не шкідливої для експлуатації будинку діяльності.

Наведена класифікація житлових фондів на сьогодні є застарілою. Відповідно, слід провести адаптацію чинного житлового законодавства до сучасних умов та розробити нові положення житлового права. Робота у цьому напрямі вже ведеться.

**ВИСНОВКИ З ТРЕТЬОГО ПИТАННЯ:**

Житло, що знаходиться на території України, утворює житловий фонд нашої держави. Житловий фонд – це сукупність житлових будинків і житлових приміщень всіх форм власності, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання. Житловий фонд України не є однорідним. Житлові приміщення за певними підставами (належність, правовий режим, форми використання тощо) можуть бути поділені на різні житлові фонди.

* 1. **УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ**

Житловий фонд в Україні є складовою житлово-комунального господарства. Житлово-комунальне господарство крім житлового фонду включає в себе санітарно-технічне, енергетичне, газове господарство тощо. Управління галуззю житлово-комунального господарства основною метою має задоволення житлово-комунальних потреб населення.

***Повноваження з управління житловим фондом покладені***, зокрема, на:

* органи виконавчої влади місцевих рад,
* державні комітети і відомства,
* спеціально уповноважений орган, що здійснює державне управління в галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.
* крім того, управління житловим фондом здійснюється власником чи уповноваженим ним органом,
* участь в управлінні та забезпеченні схоронності житлового фонду беруть також громадські організації, профспілки, трудові колективи і громадяни.

Кожен з перерахованих органів здійснює державне управління житловим фондом в межах своєї компетенції.

Управління житловим фондом здійснює власник чи уповноважений ним орган в межах, визначених власником.

***Спеціально уповноваженим органом управління житлово- комунальним господарством***, в тому числі житловим фондом, є ***Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.***

Функції управління в житловій сфері покладено і на ***місцеві державні адміністрації***, які є місцевими органами виконавчої влади в областях, районах, районах АРК, у містах Києві та Севастополі і забезпечують спільно з відповідними органами місцевого самоврядування виконання затверджених загальнодержавної та місцевих житлових програм.

***Виконавчі комітети районних, міських, районних у містах рад народних депутатів*** у межах і в порядку, встановлених законодавством, на території району, міста, району в місті: 1) здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду; 2) керують житловим господарством, забезпечують належний технічний стан, капітальний і поточний ремонт житлового фонду, що є у віданні Ради; 3) здійснюють управління житловим фондом місцевих Рад; 4) здійснюють контроль за станом та експлуатацією житлового фонду; 5) здійснюють облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, а також контроль за станом цього обліку на підприємствах, в установах, організаціях, затверджують рішення про взяття громадян за місцем роботи на облік потребуючих поліпшення житлових умов; 6) приймають рішення про надання жилих приміщень у будинках житлового фонду місцевої Ради, затверджують спільні рішення адміністрації і профспілкового комітету підприємства, установи, організації про надання жилих приміщень у будинках відомчого житлового фонду; 7) здійснюють облік громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу, затверджують списки осіб, які вступають до житлово-будівельного кооперативу, і рішення загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу про прийом до членів кооперативу та про надання квартири; 8) здійснюють контроль за діяльністю житлово-будівельних кооперативів, за експлуатацією та ремонтом належних їм будинків, скасовують рішення загальних зборів або правління житлово-будівельного кооперативу, що суперечать законодавству; 9) приймають рішення про включення жилих приміщень до числа службових; 10) видають ордери на жилі; 11) видають охоронні свідоцтва (броню) на жилі приміщення; 12) здійснюють контроль за утриманням будинків, що належать громадянам; 13) подають громадянам допомогу в проведенні ремонту жилих приміщень.

Для забезпечення належної експлуатації житлових будинків функціонують ***спеціальні житлово-експлуатаційні організації.*** Їх діяльність спрямована на забезпечення схоронності житлового фонду, належне його використання, високий рівень обслуговування громадян і на контроль за дотриманням громадянами правил користування житловими приміщеннями і прибудинковими територіями.

Відповідно до ст. 24 чинного ЖК, для експлуатації державного і громадського житлового фонду створюються житлово-експлуатаційні організації, діяльність яких здійснюється на основі господарського розрахунку.

Відповідно до законодавства України та до статутів (положень) громадських організацій ***професійні спілки, інші громадські організації та***

***трудові колективи, а також громадяни*** також беруть участь в управлінні житловим фондом та в забезпеченні його схоронності (ст. 21 ЖК).

Так, за рішенням трудових колективів підприємств та організацій у колективних договорах можуть передбачатися для робітників і службовців, які мають право на першочергове одержання жилих приміщень.

Громадські організації відповідно до положень про них беруть участь у розробленні і здійсненні заходів по поліпшенню експлуатації житлового фонду, здійсненні контролю за якістю і строками виконання ремонту жилих будинків, а також у здійсненні інших заходів по управлінню житловим фондом та забезпеченню його схоронності.

Особливої уваги в сучасних умовах заслуговують ***об’єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку*** відповідно до Закону України від 29 листопада 2001 р. ―Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку‖ або *органи самоорганізації населення* відповідно до Закону України ―Про органи самоорганізації населення‖ від 11 липня 2001 р.

№ 2625-ІІІ.

Перспективним щодо розвитку цивільно-правового регулювання суспільних відносин у житловій сфері, на наш погляд, є утворення *об’єднань співвласників багатоквартирних будинків*.

Стаття 385 ЦК визначає: 1) власники квартир для забезпечення експлуатації багатоквартирного житлового будинку, користування квартирами та спільним майном житлового будинку можуть створювати об’єднання власників квартир (житла). Таке об’єднання може бути створене також власниками житлових будинків; 2) об’єднання власників квартир, житлових будинків є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та закону.

На сьогодні в Україні діє Закон ―Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку‖, який визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об’єднань власників жилих та нежилих приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов’язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

**ВИСНОВКИ З ЧЕТВЕРТОГО ПИТАННЯ:**

Управління житловим фондом здійснює власник чи уповноважений ним орган в межах, визначених власником.

* 1. **ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СХОРОННОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

Забезпечення схоронності житлового фонду є необхідною умовою його ефективного використання, а отже і забезпечення житлових умов громадян.

За загальним правилом, обов’язок по зберіганню житлових приміщень покладено законодавцем не лише на наймача і наймодавця, а й на інших учасників правовідносин. Відповідно до ст. 175 ЖК державні і громадські органи, підприємства, установи, організації, службові особи зобов’язані дбати про схоронність житлового фонду та підвищення його благоустрою.

Стаття 176 ЖК визначає обов’язки наймодавця житлового приміщення:

Наймодавець зобов'язаний своєчасно провадити ремонт жилих будинків, забезпечувати безперебійну роботу інженерного обладнання будинків і жилих приміщень, належне утримання під'їздів, інших місць загального користування будинків і придомової території. Такі ж обов'язки покладаються на житлово-будівельні кооперативи.

Капітальний ремонт жилих будинків, технічне обслуговування їх інженерного обладнання, а також поточний ремонт жилих приміщень, що його зобов'язаний провадити наймодавець (житлово-будівельний кооператив), здійснюються відповідно до правил користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і придомової території, правил і норм технічної експлуатації житлового фонду.

Невиконання наймодавцем (житлово-будівельним кооперативом) обов'язків по ремонту жилого приміщення у випадках, викликаних невідкладною необхідністю, дає наймачеві жилого приміщення (члену житлово-будівельного кооперативу) право провести ремонт і стягнути з наймодавця (житлово-будівельного кооперативу) вартість ремонту або зарахувати її в рахунок квартирної плати (внесків на експлуатацію і ремонт будинку кооперативу).

Обов’язки громадян із забезпечення схоронності житлових будинків викладені у ст. 177 ЖК.

Громадяни зобов'язані забезпечувати схоронність жилих приміщень, бережно ставитися до санітарно-технічного та іншого обладнання, до об'єктів благоустрою, додержувати правил утримання жилого будинку і придомової території, правил пожежної безпеки, додержувати чистоти і порядку в під'їздах, кабінах ліфтів, на сходових клітках і в інших місцях загального користування.

Наймачі жилих приміщень на умовах і в порядку, що визначаються законодавством Української РСР, повинні провадити за свій рахунок поточний ремонт жилих приміщень, а при звільненні приміщення - здати його в належному стані. Такі ж обов'язки покладаються на членів житлово-будівельного кооперативу.

Якщо необхідність у проведенні внутріквартирного поточного ремонту викликана пошкодженням частин будинку, інженерного обладнання або зв'язана з капітальним ремонтом будинку чи його конструктивних частин, цей ремонт провадиться наймодавцем (житлово-будівельним кооперативом) або за його рахунок.

Перелік робіт, що належать до внутріквартирного поточного ремонту, встановлюється правилами користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і придомової території та Типовим договором найму жилого приміщення.

Відповідно до ст. 178 ЖК виконавчі комітети місцевих Рад народних депутатів надають громадянам допомогу (сприяють) в проведенні поточного ремонту жилих приміщень. Таку допомогу надають громадянам також підприємства, установи, організації, у віданні яких перебувають жилі будинки.

Важливе місце серед нормативних актів, спрямованих на забезпечення схоронності житлового фонду, належить Правилам утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженим наказом Держжитлокомунгоспу України від 17 травня 2005 р. № 76. Зазначеним нормативним документом визначено порядок функціонування системи технічного обслуговування, ремонту і реконструкції житлових будівель.

Положення щодо забезпечення схоронності житлового фонду містяться також у Законі України ―Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку‖. Відповідно до ст. 4 Закону об’єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їх обов’язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та установчими документами.

**ВИСНОВКИ З П’ЯТОГО ПИТАННЯ:**

Забезпечення схоронності житлового фонду є необхідною умовою його ефективного використання, а отже і забезпечення житлових умов громадян. За загальним правилом, обов’язок по зберіганню житлових приміщень покладено законодавцем не лише на наймача і наймодавця, а й на інших учасників правовідносин. Відповідно до ст. 175 ЖК державні і громадські органи, підприємства, установи, організації, службові особи зобов’язані дбати про схоронність житлового фонду та підвищення його благоустрою.

**ВИСНОВКИ З ТЕМИ:**

Термін ―житло‖ в сучасному законодавстві України використовується як узагальнююча, родова категорія. Законодавець (ст. 379 ЦК) використовує термін «житло» для позначення узагальнюючого нерухомого об’єкта цивільних прав, здатного задовольнити фізичну потребу в проживанні. Цей термін застосовується до всіх видів житлових приміщень, незалежно від форми власності на таку нерухомість.

У легальному визначенні можна виявити три ознаки житла. Для визнання житлом будь-який об’єкт, наведений у ст. 379 ЦК (житловий будинок, квартира, інше житлове приміщення), має одночасно володіти трьома

визначальними ознаками: 1) бути нерухомим майном у вигляді приміщення;

1. бути призначеним, та 3) придатним для постійного проживання. Юридичне значення наведених ознак полягає в тому, що вони виступають умовами виникнення та припинення прав на житло. Відсутність хоч би однієї із згаданих ознак тягне за собою неможливість виступу таких речей як об’єкта права власності і предмета цивільно-правових правочинів. У випадку постійної чи тимчасової відновлюваної втрати окремих із наведених ознак житло набуває режиму відповідної речі (іншої, ніж житло, нерухомості або рухомості – при втраті постійного зв’язку із землею).

Житло, що знаходиться на території України, утворює житловий фонд нашої держави. Житловий фонд – це сукупність житлових будинків і житлових приміщень всіх форм власності, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання.

* 1. **Питання для самоперевірки та контролю засвоєння знань:**
1. Поняття житлового приміщення та його характеристика.
2. Вимоги до житлових приміщень.
3. Поняття житлового фонду. Класифікація житлових фондів.
4. Управління житловим фондом.
5. Забезпечення схоронності житлового фонду.
6. Об’єкти, які входять до житлового фонду.
7. Правові ознаки, яким повинен відповідати житловий фонд відповідно до його призначення.
8. Санітарна придатність житла.
9. Благоустроєність житла: правова характеристика.
10. Порядок переведення жилих будинків у нежилі.
11. Види житла, їх правова характеристика.
12. Технічне обслуговування жилого приміщення.
13. Ремонт жилого приміщення.
14. Реконструкція житлових приміщень.

Обов’язки громадян із забезпечення схоронності житлових будинків.