

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ**  
**Харківський національний університет внутрішніх прав**

**Факультет № 6**

**Кафедра фундаментальних та юридичних дисциплін**

**ТЕКСТ ЛЕКЦІЇ**

з навчальної дисципліни *«Основи правознавства»*  
*вибірковий* компонент  
освітньої програми *бакалаврського* рівня вищої освіти  
*053 Психологія (Практична психологія)*

**за темою – «Житлове право»**

**Харків**  
**2023**

### **ЗАТВЕРДЖЕНО**

Науково-методичною радою  
Харківського національного  
університету внутрішніх справ  
Протокол від 25.09.2023 №8

### **СХВАЛЕНО**

Вченою радою факультету № 6  
Протокол від 25.08.2023 №5

### **ПОГОДЖЕНО**

Секцією Науково-методичної ради  
ХНУВС з юридичних дисциплін  
Протокол від 22.09.2023 №8

Розглянуто на засіданні кафедри загальноправових дисциплін  
(протокол від 19.08.2023 р. № 8).

### **Розробники:**

1. Доцент кафедри фундаментальних та юридичних дисциплін факультету № 6 ХНУВС, кандидат юридичних наук **О.Є. Железов.**
2. Викладач кафедри фундаментальних та юридичних дисциплін факультету № 6 ХНУВС, кандидат юридичних наук **К.М. Гуртова.**

### **Рецензенти:**

1. Завідувачка кафедри публічного та приватного права Державного біотехнологічного університета кандидат юридичних наук, доктор економічних наук, доцент **Т.В. Дуюнова.**
2. Завідувач кафедри правового забезпечення господарської діяльності факультету № 6 Харківського національного університету внутрішніх справ, доктор юридичних наук, професор **О.П. Гетьманець.**

## **План лекції**

- 1.Поняття житлового права, його предмет та джерела.
- 2.Право громадян України на житло. Порядок отримання житла.
- 3.Договір найму житлового фонду. Приватизація державного житлового фонду.

## **Рекомендована література**

### **Основна**

- 1.Теорія держави і права. Державний іспит : навч. посіб. / Ю.М. Оборотов, Н.М. Крестовська, А.Ф. Крижанівський, Л.Г. Матвєєва. - Х. : Одіссей, 2010. - 256 с.
- 2.Теорія держави та права : підручник : (за вимогами кредит.-модул. системи навч.) : Затверджено МОН України / Є.О. Гіда, Є.В. Бізозьоров, А.М. Завальний та ін.. - К. : ФОП О.С. Ліпкан, 2011. - 576 с.
- 3.Теорія права і держави : підручник : . / І.В. Борщевський, А.С. Васильєв, Л.М. Зілковська та ін.. - К. : КНТ, 2010. - 464 с.

### **Додаткова**

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30;
2. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №18. – №19-20. – №21-22. – Ст. 144;
3. Житловий кодекс України (Української РСР) від 30 червня 1983 р. // Відомості Верховної Ради. – 1983. – Додаток до №28. – Ст. 573;

4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – Ст. 27;
5. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19 червня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – №36. – Ст. 524;
6. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: Закон України від 29 листопада 2001 р. – Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №10. – Ст. 78;
7. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24 червня 2004 р. // Відомості Верховної Ради. – 2018. – №1. – Ст. 1;
8. Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи: Закон України від 28 лютого 1991 р. . // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – №16. – Ст. 200;
9. Про реабілітацію жертв політичних репресій в Україні: Закон України від 17 квітня 1991 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – №22. – Ст. 262;
10. Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей: Закон України від 20 грудня 1991 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – №15. – Ст. 190;
11. Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – №46-47. – Ст. 280;
12. Кармаза О. О. Теоретичні основи визначення системи джерел житлового права та процесу / О. О. Карамза // Часопис Київського університету права. – 2012. – №4 . – С. 171-174;
- 13.Латишева В. В. Принципи правового регулювання суспільних відносин у сфері житлово-комунального господарства на селі / В. В. Латишева // Часопис Київського університету права. – 2012 . – №1. – С. 264-268.

## Інформаційні ресурси в Інтернеті

1. <http://portal.rada.gov.ua/> – офіційний веб-сайт Верховної Ради України.
2. <http://www.ac-rada.gov.ua> – офіційний сайт Рахункової палати України.
3. <http://www.ccu.gov.ua> – офіційний сайт Конституційного Суду України.
4. <http://www.kmu.gov.ua/control/> – єдиний веб-портал органів виконавчої влади України.
5. <http://www.ombudsman.kiev.ua> – офіційний сайт Уповноваженого Верховної Ради України.
6. <http://www.president.gov.ua/> – офіційне інтернет-представництво Президента України.
7. <http://www.rainbow.gov.ua> – офіційний сайт Ради національної безпеки і оборони України.

## Текст лекції

### 1. Поняття житлового права, його предмет.

**Житлове право** - галузь права України, яка являє собою систему правових норм, встановлених чи санкціонованих державою, що регулюють житлові та інші тісно з ними пов'язані суспільні відносини.

**Предметом** житлового права є правовідносини які виникають у процесі реалізації права кожного на житло (ст. 47 Конституції України):

- забезпечення громадян жилими приміщеннями;
- користування жилими приміщеннями державного та недержавного житлового фондом;
- управління житловим фондом;
- забезпечення схоронності житлового фонду, його експлуатації та ремонту;
- будівництво житлового фонду;
- розгляд житлових спорів;
- відповідальність за порушення житлового законодавства.

Конституція України закріплює обов'язок держави, щодо створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду (ст. 47 Конституції України).

Основним нормативним актом, який регулює взаємовідносини у сфері житла є *Житловий кодекс України 1983 року* зі змінами та доповненнями 2020 року. Кодекс застарів і хоча в ньому зроблені багато чисельні поправки, все ж час вимагає прийняття нового сучасного Житлового кодексу України. Частину нормативної бази з житлового права складають укладені і ратифіковані Україною міжнародні договори, Закони України *"Про приватизацію державного житлового фонду"* (1992р.), *"Про об'єднання співвласників багатопверхового*

будинку" (2001р.), укази Президента України, Постанови Кабінету Міністрів та інші підзаконні нормативні акти.

Закон України *"Про місцеве самоврядування в Україні"* визначає гарантії місцевого самоврядування, в тому числі право сільських, селищних, міських рад затверджувати місцеві містобудівні програми, генеральні плани забудови відповідних населених пунктів, інші містобудівні документи, встановлювати відповідно до законодавства правила з питань благоустрою території населеного пункту тощо.

## **2.Право громадян України на житло. Порядок отримання житла.**

Житлове право України спрямоване на забезпечення конституційного права кожного на житло, державної житлової політики, охорони житлового фонду та його ефективного використання. Для його реалізації в Україні створено орган спеціальної компетенції - Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України, завданням якого є вдосконалення структури управління у сфері містобудування та підвищення ефективності державної житлової політики. Цей комітет приймає участь у формуванні та реалізації державної житлової політики, державної науково-технічної та економічної політики у сфері містобудування, будівництва та комунального господарства.

Конституція України закріплює обов'язок держави, щодо створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду (ст. 47 Конституції України).

Право громадян на житло є конституційним. Кожен громадянин може придбати житло у власність, побудувати його або взяти в оренду.

Громадяни України забезпечуються житлом шляхом:

- надання державою або органами місцевого самоврядування (у межах встановленої норми) соціального житла громадянам безоплатно на підставі договору найму на певний строк;

- створення умов для одержання кредитів на будівництво чи придбання житла громадянами, які перебувають на обліку для поліпшення житлових умов, або для надання цільових житлових позик;
- надання житла громадянам, які перебувають на обліку для поліпшення житлових умов, у випадках, визначених законом, на підставі договору найму.

Громадяни, які потребують поліпшення житлових умов і постійно проживають у певному населеному пункті, мають право на одержання у користування жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду в передбаченому законом порядку, як правило, у вигляді окремої квартири на сім'ю.

Це право може бути реалізовано громадянином самостійно з настанням повноліття, тобто після досягнення вісімнадцятирічного віку, а також з моменту укладення шлюбу чи влаштування на роботу до досягнення вісімнадцятирічного віку. Інші неповнолітні (віком від п'ятнадцяти до вісімнадцяти років) здійснюють право на одержання жилого приміщення за згодою батьків або піклувальників.

*Підставами* для визнання громадян потребуючими поліпшення житлових умов є:

- забезпеченість жилою площею нижче встановленого рівня;
- проживання у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам;
- наявність хвороби у зв'язку з чим особа не може проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї (перелік зазначених захворювань затверджений Міністерством охорони здоров'я України);
- проживання за договором піднайму жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду чи за договором найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів;
- проживання протягом тривалого часу за договором найму (оренди) в будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності (див. додаток Б).;
- проживання у гуртожитках та з інших підстав передбачених законом.

Облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, здійснюється за місцем проживання у виконавчому комітеті районної, міської, районної в місті, селищної, сільської Ради народних депутатів, а також може здійснюватися і не за



місцем їх проживання, а за місцем роботи, якщо вони працюють на підприємствах, в установах, організаціях, що мають житловий фонд і ведуть житлове будівництво або беруть пайову участь у житловому будівництві.

У разі смерті громадянина, який перебував на обліку потребуючих поліпшення житлових умов, за членами його сім'ї зберігається право подальшого перебування на обліку.

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

При цьому розрізняють *черги*:

1) *позачергове* надання жилих приміщень:

- інвалідам Великої Вітчизняної війни і прирівняним до них у встановленому порядку особам протягом двох років з дати прийняття рішення про включення їх до списку на позачергове одержання жилого приміщення
- громадянам, житло яких внаслідок стихійного лиха стало непридатним для проживання;
- особам, направленим у порядку розподілу на роботу в іншу місцевість;
- особам, які повернулися з державного дитячого закладу, від родичів, опікуна чи піклувальника, громадянам, незаконно засудженим і згодом реабілітованим, при неможливості повернення займаного раніше жилого приміщення;
- дітям-інвалідам, що не мають батьків або батьки яких позбавлені батьківських прав і проживають у державних або інших соціальних установах, після досягнення повноліття, якщо за висновком медико-соціальної експертизи вони можуть здійснювати самообслуговування і вести самостійний спосіб життя;
- особам, обраним на виборну посаду, коли це зв'язано з переїздом в іншу місцевість;
- членам сім'ї народного депутата України у разі його смерті в період виконання депутатських обов'язків у Верховній Раді України
- інших громадян відповідно до закону

2) *першочергове* надання жилих приміщень:

- сім'ям воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняним до них у встановленому порядку особам;

- Героям Радянського Союзу, Героям Соціалістичної Праці;
  - особам, нагородженим орденами Слави, Трудової Слави, "За службу Батьківщині у Збройних Силах СРСР" усіх трьох ступенів;
  - особам, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, перелічених у списку захворювань, затверджуваному в установленому законодавством порядку;
  - особам, зараженим вірусом імунодефіциту людини внаслідок виконання медичних маніпуляцій;
  - медичним працівникам, зараженим вірусом імунодефіциту людини внаслідок виконання службових обов'язків;
  - особам, які перебували в складі діючої армії в період громадянської і Великої Вітчизняної воєн та під час інших бойових операцій по захисту СРСР, партизанам громадянської і Великої Вітчизняної воєн, а також іншим особам, які брали участь у бойових операціях по захисту СРСР;
  - інвалідам праці I і II груп та інвалідам I і II груп з числа військовослужбовців;
  - сім'ям осіб, які загинули при виконанні державних або громадських обов'язків, виконанні обов'язку громадянина по рятуванню життя людини, по охороні власності і правопорядку або загинули на виробництві внаслідок нещасного випадку;
  - робітникам і службовцям, які тривалий час сумлінно пропрацювали у сфері виробництва;
  - матерям, яким присвоєно звання "Мати-героїня";
  - багатодітним сім'ям, сім'ям, що виховують дітей-інвалідів, і самотніми матерями;
  - сім'ям при народженні близнят;
  - вчителям та іншим педагогічним працівникам загальноосвітніх шкіл і професійно-технічних навчальних закладів та іншим категоріям;
- 3) у порядку загальної черги отримують житло всі інші громадяни, що перебувають на обліку потребуючих поліпшення житлових умов.

За проектом нового Житлового кодексу України, громадяни які потребують поліпшення житлових умов, мають право на одержання пільгового кредиту для

придбання чи будівництва житла, або на першочергове придбання державного чи комунального побудованого житла.

Жиле приміщення надається громадянам у межах норми жилої площі в розмірі 13,65 квадратного метру на одну особу, а в окремих випадках з перевищенням норми жилої площі, якщо воно складається з однієї кімнати (однокімнатна квартира) або призначається для осіб різної статі.

Єдиною підставою для вселення громадян у жиле приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду є *ордер*, що видається лише на вільне жиле приміщення виконавчим комітетам районної, міської, районної в місті, селищної чи сільської ради народних депутатів.

### **3. Житловий фонд. Договір найму житлового фонду. Приватизація державного житлового фонду.**

*Житловий фонд* в Україні утворюють житлові будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на її території.

*Житловий фонд* розподіляється на:

- 1) *державний житловий фонд*, до якого відносяться жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать державі, та перебувають у віданні місцевих Рад народних депутатів та віданні міністерств, державних комітетів і відомств (відомчі будинки, що знаходяться у містах і селищах міського типу, підлягають поступовій передачі до відання місцевих рад народних депутатів);
- 2) *громадський житловий фонд*, до якого відносяться жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським організаціям;
- 3) *фонд житлово-будівельних кооперативів*, до якого відносяться жилі будинки, що належать цим кооперативам;
- 4) *приватний житловий фонд*, до якого відносяться жилі будинки, їх частини, квартири, що належать фізичним особам на праві приватної власності.

До житлового фонду *не входять* нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру (ст. 4 ЖКУ).

*Суб'єктами права власності на житло є:*

- фізичні особи;
- юридичні особи;
- держава;
- територіальні громади сіл, селищ, міст в особі відповідного органу місцевого самоврядування.

*Об'єктами права власності на житло є:*

- житлові будинки;
- квартири;
- частини житлових будинків або квартир;
- інші приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

За функціональним призначенням житловий фонд поділяється на:

- житловий фонд *загального призначення* (складається з житла всіх форм власності, яке використовується громадянами на загальних підставах);
- житловий фонд *соціального призначення* (складається з житла всіх форм власності, яке надається на певний строк органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну плату громадянам України, які потребують соціального захисту відповідно до закону);
- житловий фонд *спеціального призначення* (складається з житла всіх форм власності, яке надається працівникам підприємств, установ, організацій на підставі відповідного договору, а також окремим категоріям громадян: службове житло, гуртожитки, будинки (квартири) маневреного житлового фонду, дитячі будинки сімейного типу, готелі-притулки, житло для тимчасового проживання тощо).

Жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків. Надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру *забороняється* (ст. 6 ЖКУ).

**Договір найму житлового приміщення** (статті 61 ЖК України та статті 810 ЦК України), стосуються договорів найму (оренди) приміщень, які мають чітко визначене цільове призначення – для проживання.

Предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема, квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому. Наймач житла у багатоквартирному житловому будинку має право користування майном, що обслуговує будинок.

Відповідно до частин першої та другої статті 810 Кодексу за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Користування жилим приміщенням у будинках державного і громадського житлового фонду здійснюється відповідно до договору найму жилого приміщення.

Договір найму жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду укладається в письмовій формі на підставі ордера на жиле приміщення між наймодавцем - житлово-експлуатаційною організацією (а в разі її відсутності - відповідним підприємством, установою, організацією) і наймачем - громадянином, на ім'я якого видано ордер.

**Приватизація державного житлового фонду (далі - приватизація)** - це відчуження квартир (будинків), 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. Порядок приватизації регулюється Житловим кодексом України, Законом України "Про приватизацію державного житлового фонду" від 19.06. 1992 р. та іншими підзаконними актами. Цей закон визначає правові основи приватизації житла, що знаходиться в державній власності, його подальшого використання і утримання.

*Не підлягають приватизації:*

- квартири-музеї;
- квартири (будинки), розташовані на територіях закритих військових поселень, підприємств, установ та організацій, природних та біосферних заповідників, національних парків, ботанічних садів, дендрологічних, зоологічних, регіональних ландшафтних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, історико-культурних заповідників, музеїв-заповідників;

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

Приватизація здійснюється *шляхом*:

- безоплатної передачі громадянам квартир (будинків) з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 квадратних метрів на сім'ю;
- продажу надлишків загальної площі квартир (будинків) громадянам України, що мешкають в них або перебувають в черзі потребуючих поліпшення житлових умов оплатою житловими чеками чи грошима.

Оплата вартості приватизованого житла може провадитись громадянами в розстрочку на 10 років за умови внесення первинного внеску в розмірі не менше 10 відсотків суми, що підлягає виплаті. При цьому громадянин дає органу приватизації письмове зобов'язання про погашення суми вартості, що залишається несплаченою.

Нежилі приміщення житлового фонду, які використовуються підприємствами торгівлі, громадського харчування, житлово-комунального та побутового обслуговування населення на умовах оренди, передаються у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських Рад народних депутатів.

Органи приватизації не мають права відмовити мешканцям квартир (будинків) у приватизації займаного ними житла, за винятком випадків, коли житло не підлягає приватизації.

Власники приватизованого житла сплачують щорічний податок на нерухоме майно, розмір якого буде визначатись Законом "Про оподаткування нерухомого майна". Сума податку зараховується до спеціального фонду житлового будівництва відповідної місцевої Ради народних депутатів.

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

здійснення цих прав власником житла регулюється цивільним законодавством України.

*\*Завдання – розповісти про ОСББ, тобто про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (за Законом України).\**

*\*Завдання – розповісти про суб'єкта житлового права – наймача – та членів його сім'ї за Житловим кодексом України.\**