

О. М. Ткачук

**ЖИТЛОВИЙ КОДЕКС
УКРАЇНСЬКОЇ РСР:
ПОСТАТЕЙНИЙ ПОКАЖЧИК
ПРАВОВИХ ПОЗИЦІЙ
ВЕРХОВНОГО СУДУ – ВЕЛИКОЇ
ПАЛАТИ ТА КАСАЦІЙНОГО
ЦИВІЛЬНОГО СУДУ
(ПРАКТИКА 2018–2019 РОКІВ)**

Харків
«Право»
2020

УДК 347.254(477)(094.4)(083.8)
Т48

Ткачук О. М.

Т48 Житловий кодекс Української РСР: постатейний покажчик правових позицій Верховного Суду – Великої Палати та Касаційного цивільного суду (практика 2018–2019 років) / О. М. Ткачук. – Харків : Право, 2020. – 166 с.

ISBN 978-966-937-923-8

Збірник містить у собі систематизацію судової практики Верховного Суду за 2018–2019 роки, яка впорядкована за статтями Житлового кодексу Української РСР, що дозволяє назвати книгу постатейним коментарем практичного тлумачення норм вітчизняного житлового законодавства Верховним Судом.

Збірник призначений для практичного використання суддями, адвокатами, практикуючими юристами, а також усіма тими, хто цікавиться практикою застосування житлового права.

УДК 347.254(477)(094.4)(083.8)

ISBN 978-966-937-923-8

© Ткачук О. М., 2020

© Оформлення. Видавництво «Право», 2020

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
<p>Ст. 6 ЖКУ</p>	<p>Статтею 156 ЖК Української РСР передбачено, що члени сім'ї власника жилого будинку, які проживають разом із ним у будинку, що йому належить користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку, якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням.</p> <p>Статтею 25 Загальної декларації прав людини, прийнятою та проголошеною в резолюції 217 А (III) Генеральної Асамблеї Організації Об'єднаних Націй від 10 грудня 1948 року визначено, що кожна людина має право на такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд і необхідне соціальне обслуговування, що є необхідним для підтримки здоров'я й добробуту її самої та її родини.</p> <p>Невід'ємне право кожної людини на житло закріплено і в інших міжнародно-правових документах про права людини, у тому числі в Міжнародному пакті про економічні, соціальні й культурні права від 16 грудня 1966 року (стаття 10).</p> <p>Пунктом 1 статті 12 Міжнародного пакту про цивільні і політичні права від 16 грудня 1966 року наголошено, що право на житло має реалізуватися за умови вільного вибору людиною місця проживання.</p> <p>Повага до права людини на житло закріплена також у статті 8 Європейської Конвенції з прав людини і основоположних свобод. У разі порушення цих прав передбачено право на судовий захист. Ніхто не може примусово бути позбавлений житла, безпідставно виселений із нього або визнаний таким, що втратив право користування жилим приміщенням.</p> <p>Воно охоплює насамперед право займати житло, не бути виселеною чи позбавленою свого житла. Це покладає на державні органи зобов'язання «вживати розумних і адекватних заходів для захисту</p>	<p>№ 61-1906св18 від 30.01.2019 Касаційний цивільний суд</p>	<p>про усунення перешкод у користуванні жилим приміщенням та вселення</p>

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>прав» (рішення ЄСПЛ у справі Powell and Rayner v. the U. K. від 21 лютого 1990 року).</p> <p>Такий загальний захист поширюється як на власника квартири (рішення ЄСПЛ у справі Gillow v. the U. K. від 24 листопада 1986 року) так і на ймача (рішення ЄСПЛ у справі Larkosv. Сургуз від 18 лютого 1999 року).</p> <p>Переглядаючи рішення суду першої інстанції в апеляційному порядку та перевіряючи законність і обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів апеляційної скарги та вимог, заявлених у суді першої інстанції, апеляційний суд, належним чином не встановив в повному обсязі фактичних обставин справи, що мають суттєве значення для її вирішення, не надав належної оцінки наданим сторонами доказам у їх сукупності, вдався фактично до переоцінки доказів та дійшов помилкового висновку про відмову у позові з підстав, викладених у судовому рішенні.</p> <p>Відмовляючи у задоволенні позовних вимог, апеляційний суд виходив з того, що позивачем не надано жодних доказів на підтвердження позовних вимог щодо чинення їй перешкод зі сторони відповідача, зауваживши, що між сторонами виникають конфлікти з приводу того, що ОСОБА_4 без укладення з власником будинку відповідного договору користується житловим будинком і не сплачує за це грошових коштів.</p> <p>Водночас апеляційним судом взято до уваги акт обстеження житлово-побутових умов проживання від 21 червня 2017 року за № 34, складений комісією Великолюбінської селищної ради Городоцького району Львівської області, яким встановлено, що ОСОБА_4 має доступ до спірного будинку, двері якого не зачиняються на ключ через</p>		

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
<p>Ст. 9 ЖКУ</p>	<p>Судом першої інстанції встановлено, що 4-квартирний житловий будинок АДРЕСА_1, у 2000 році рішенням загальних зборів членів колгоспу «Іскра» був переданий на баланс ПСП «Кліводинське», як правонаступнику цього колгоспу.</p> <p>Квартиру №4 у вказаному будинку, наказом голови ПСП «Кліводинське» від 5 грудня 2003 року було надано ОСОБА_11 – багькові позивачів ОСОБА_1 та ОСОБА_4, у безоплатне користування для проживання. За вказаною адресою зареєстровані позивачі.</p> <p>Рішенням виконавчого комітету Кліводинської сільської ради Кіцманського району Чернівецької області від 17 січня 2013 року, на виконання постанови Вінницького апеляційного адміністративного суду від 10 березня 2011 року, вирішено вказаний будинок прийняти на баланс сільської ради.</p> <p>Відповідно до акту приймання-передачі від 25 червня 2013 року будинок передано на баланс Кліводинської сільської ради Кіцманського району Чернівецької області.</p> <p>Право власності за Кліводинською сільською радою Кіцманського району Чернівецької області на житловий будинок по АДРЕСА_1 зареєстровано у реєстраційній службі Кіцманського районного управління юстиції 23 січня 2014 року.</p> <p>Рішенням Кліводинської сільської ради Кіцманського району Чернівецької області від 15 грудня 2015 року №24-02/15 знято статус соціального житла з квартири АДРЕСА_1, та цього ж дня рішенням від 15 грудня 2015 року №370-29/15 вирішено вказану квартиру безоплатно передати у приватну власність ОСОБА_7.</p> <p>26 січня 2016 року на підставі рішення Кліводинської сільської ради Кіцманського району Чернівецької області від 15 грудня 2015 року ОСОБА_7 видано ордер на вказану квартиру.</p>	<p>№ 61-5586св18 від 21.02.2018 Касаційний цивільний суд</p>	<p>про скасування рішення, яким знято статус соціального житла з квартири, та рішення про передачу квартири у приватну власність</p>

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>відсутність серцевини у вхідних дверях. У будинку ОСОБА_4 займає дві кімнати, користується коридором та горіщем, який закрила навіть замком.</p> <p>При цьому поза увагою апеляційного суду залишилися обставини, які встановлені судом першої інстанції, зокрема, що позивач, будучи людиною з інвалідністю другої групи безтерміново, змушена проживати у літній кухні, без світла та газопостачання і просити усунути її перешкоди саме у користуванні жилим приміщенням та вселення шляхом звернення до відділення поліції, органи місцевого самоврядування та до суду, такі обставини були встановлені судом першої інстанції без порушень норм процесуального права.</p> <p>Апеляційний суд, надаючи перевагу одним доказів над іншими жодним чином не мотивував такого рішення.</p> <p>Разом з цим ухвалюючи рішення про задоволення позову, суд першої інстанції, вирішуючи спір по суті позовних вимог, виходив з того, що позивач проживає у приміщенні літньої кухні, яке не є жилим приміщенням у розумінні статті 6 ЖК Української РСР, в якій відсутнє електропостачання внаслідок обрізання проводів відповідачем, що підтверджено актом обстеження житлово-побутових умов проживання ОСОБА_4 від 06 травня 2017 року №29, складеним представниками Завидовицької сільської ради Городоцького району Львівської області (а. с. 6). Також судом першої інстанції встановлено, що звернення позивача до відповідача усунути перешкоди у користуванні житловим будинком не знаходять належного реагування з його боку, тому вона намагалася потрапити у будинок у законний спосіб, після чого відповідач звертався до органів поліції.</p>		

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>Відповідно до статті 1 до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» житловий фонд соціального призначення – сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту; соціальне житло – житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк.</p> <p>Згідно частини другої статті 5 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» передача житла з житлового фонду соціального призначення до інших житлових фондів, визначених законом, не допускається, а відповідно до частини п'ятої статті 3, соціальне житло не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі.</p> <p>Суди першої та апеляційної інстанцій, вирішуючи даний спір на вказані положення закону уваги не звернули та не врахували, що ухвалою 15 грудня 2015 року спірні рішення Клівдинська сільська рада Кіцманського району Чернівецької області діяла за межами своєї компетенції, які визначені статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування».</p> <p>Крім того, висновки судів про відсутність у позивачів права користування квартирою АДРЕСА_1 не ґрунтуються на зібраних у справі доказах, які мали бути оцінені судом в ході розгляду справи на підставі їх всебічного, повного, об'єктивного та безпосереднього дослідження, як кожного окремо, так і у їх сукупності, з мотивуванням підстав відхилення або врахування кожного доказу.</p>		

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>Право власності на квартиру АДРЕСА_1 зареєстровано за ОСОБА_7 16 березня 2016 року.</p> <p>Звертаючись до суду з даним позовом та оспороючи рішення Кліводинської сільської ради Кіцманського району Чернівецької області про передачу ОСОБА_7 у приватну власність спірної квартири та рішення про зняття з цієї квартири статусу соціального жителя, позивачі посилалися на те, що цими рішення порушено їх право користування спірною квартирою та позбавлено гарантованого Конституцією України права на житло. Відповідно до статті 47 Конституції України кожен має право на житло. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.</p> <p>Положення цього конституційного принципу закріплені у частині четвертій статті 9 ЖК України, згідно якої ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом.</p> <p>Частиною першою статті 15 ЦК України визначено право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.</p> <p>Статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування» передбачені питання, які вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради і питання щодо зняття статусу соціального жителя у зазначеному переліку не передбачено.</p> <p>Згідно частини першої статті 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» до об'єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, житлові приміщення у гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції), кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму.</p>		

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>району Чернівецької області про передачу вказаної квартири у власність іншій особі – ОСОБА_7, яка, за законом могла бути переданою лише у випадку, якщо була вільною.</p> <p>Вирішуючи даний спір суди, крім наведеного, не врахували наступного. Згідно частини четвертої статті 10 ЦПК України суд застосовує при розгляді справ Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року і протоколи до неї, згоду на обов'язковість яких надано Верховною Радою України, та практику Європейського суду з прав людини як джерело права.</p> <p>Відповідно до пункту 1 статті 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» суди застосовують при розгляді справ Конвенцію та практику Суду як джерело права.</p> <p>Відповідно до статті 1 першого Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція) кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Відповідно до практики Європейського суду з прав людини під майном також розуміються майнові права.</p> <p>Згідно статті 8 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, кожен має право на повагу до свого приватного та сімейного життя, до свого житла та кореспонденції. Відповідно до рішення Європейського суду з прав людини у справі «Кривіцька і Кривіцький проти України», в контексті вказаної Конвенції поняття «житло» не обмежується приміщенням, в якому проживає на законних підставах, або яке було у законному порядку встановлено, а залежить від фактичних обставин, а саме існування достатніх і тривалих зв'язків з конкретним</p>		

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>В ході розгляду справи суди не надали оцінки наявним у справі рішенням Клівдинської сільської ради Кіцманського району Чернівецької області, не звернули уваги на те, що позивачі оскаржують дії Клівдинської сільської ради Кіцманського району Чернівецької області відносно квартири АДРЕСА_1, в якій вони зареєстровані та проживають, однак спірними рішеннями вирішувалось питання щодо квартири АДРЕСА_1, при цьому, ордер видано іншій особі – ОСОБА_7 саме на квартиру АДРЕСА_1, яка не є вільною.</p> <p>Судами першої та апеляційної інстанції не з'ясовано правовий статус позивачів у спірній квартирі, в тому числі неповнолітніх дітей, не досліджено наявні в матеріалах справи докази, на які вони посилалися як на підтвердження законності їх вселення у спірну квартиру та проживання у ній на законних підставах, як членів сім'ї наймача, не наведено мотивів відхилення аргументів позивачів щодо набуття ними статусу членів сім'ї наймача. Крім того, суди не перевірили доводів позивачів щодо проживання та реєстрації у спірному приміщенні, оскільки матеріали справи таких доказів не містять, а видача ордеру та вселення можливе лише у вільне житлове приміщення.</p> <p>З урахуванням положень статті 47 Конституції України, частини четвертої статті 9 ЖК України, згідно яких ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом, зокрема за рішенням суду, суди не врахували відсутність у матеріалах справи судових рішень про виселення позивачів із спірної квартири, чи визнання їх такими, що втратили право користування цією квартирою, у зв'язку з чим, не перевірили законності оскаржуваних позивачами рішень Клівдинської сільської ради Кіцманського</p>		