

Ми проживаємо і прописані в житлі, який зараз підлягатиме зносу для будівництва на цьому місці нового багатопверхового будинку. Чи мають право люди, які прописані але не проживають у нашому жилі право на надання їм іншого приміщення?

Дедалі частіше забудовники купують земельні ділянки і розміщені на них будинки з метою зведення нових споруд. З цього приводу у сторін виникають запитання щодо захисту своїх майнових та житлових прав, виду та розміру відповідних компенсацій.

В більшості випадків до подібних правовідносин застосовують статтю 171 чинного Житлового кодексу України. Але варто зауважити, що її застосування буде правомірним лише в тому випадку, коли земельні ділянки з розміщеними на них будівлями вилучаються для державних або громадських потреб. В такому випадку, відповідно до названої правової норми, громадяни мають право претендувати на надання їм рівноцінного житла в будинках державного або громадського житлового фонду. Важливим є те, що зазначене житло надається в користування. Право власності на нього може виникати після його подальшої приватизації або викупі.

Іншим чином регулюються правовідносини між приватними забудовниками та мешканцями і власниками житла, що підлягає зносу. Вони ґрунтуються виключно на цивільно-правовій основі і правила норми ст.171 Житлового кодексу України до них не застосовуються. Адже за своєю сутністю ця стаття покликана захищати житлові права (право на житло) громадян. Таким чином, громадяни (власники, члени їх сімей), що постійно проживають в приміщеннях приватного житлового фонду на законних підставах не можуть бути позбавлені права на житло.

При виникненні підстав, що обумовлюють порушення права громадян на проживання, законодавцем передбачена процедура щодо збереження цього права, а саме надання в користування іншого приміщення замість вилученого.

Відповідно до вищевикладеного, можна стверджувати, що житлові приміщення надаються тільки тим громадянам, які постійно мешкали в приміщеннях, що підлягають зносу і право на житло яких порушене. Можна виділити три основні категорії:

- 1) власники житла, що постійно мешкають в будинках, що підлягають зносу
- 2) члені сімей власників, що постійно мешкають в будинках, що підлягають зносу. Відповідно до частини 4 ст.156 Житлового кодексу, членами сім'ї власника приватного житла є особи, зазначені в частині 2 ст.64 Житлового кодексу, а саме: дружина власника, їх діти а батьки. При цьому, зазначені особи, відповідно до ст.3 Сімейного кодексу України, створюють сім'ю лише за умови спільного проживання та наявності взаємних прав та обов'язків. Членами сім'ї можуть бути визнані і інші особи, якщо вони постійно проживають разом з власником житла і ведуть з ним спільне господарство.
- 3) інші громадяни, які постійно мешкають на законних підставах в будинках, що підлягають зносу.

Таким чином, переважне право на отримання іншого житла по причині зносу будинку мають громадяни, що постійно мешкають у такому житлі. Це підтверджується і судовою практикою і роз'ясненнями, викладеними в постанові Пленуму Верховного Суду СРСР «Про застосування законодавства при вирішенні судами спорів, пов'язаних із зносом належних громадянам будинків у зв'язку із вилученням земельних ділянок для державних та громадських потреб» №17 від 16.08.1984 року.

Варто зауважити, що слід розрізняти захист права власності на житло від захисту права користування житлом. В першому випадку власнику гарантований захист шляхом компенсації вартості (або рівноцінній заміні) належного йому майна. В другому випадку право на проживання підлягає захисту тільки при його прямому порушенні – позбавленні житла особи, що в ньому постійно мешкає.

Підготовлено юридичною фірмою «Куцак & Партнери».