

**Берназ-Лукавецька О. М.**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
доцент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук*

## **ОКРЕМІ ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ВЛАСНИКА ЖИТЛА, ЯКЕ НАЛЕЖИТЬ ДО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ СОЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Обмін квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення з іншим наймачем квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення допускається лише за згодою власників цього житла. У зв'язку з установленням у ст. 25 Закону «Про житловий фонд соціального призначення» такого правила виникає питання: хто є / може бути «власником житла», яке належить до житлового фонду соціального призначення ?

Складність пошуку відповіді на поставлене питання пов'язана з тим, що поняття «житловий фонд соціального призначення» та поняття «соціальне житло» можуть перебувати з категоріями власності та права власності в досить складних системно-структурних та логічних зв'язках, що пов'язане з можливістю досить широкого тлумачення названих понять на підставі їх визначення, закріпленого в ст. 1 Закону «Про житловий фонд соціального призначення». Згідно з названою нормою вони визначаються таким чином: 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.

Крім того, у ст. 3 Закону «Про житловий фонд соціального призначення» вживається поняття «житло із житлового фонду соціального призначення». До нього в указаній статті належать: квартири в багато-квартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, які надаються громадянам у порядку черги на одержання соціального житла; жилі приміщення в соціальних гуртожитках, які надаються громадянам на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання.

Отже, з наведеної норми закону випливає, що соціальні гуртожитки не є «соціальним житлом», але вважаються житлом з житлового фонду соціального призначення. На нашу думку, визначення понять у статтях 1 та 3 Закону «Про житловий фонд соціального призначення» мають бути більш чітко узгоджені таким чином, щоб усунути можливість різного їх розуміння.

Досить непростою й такою, що не вносить бажаної ясності в питання стосовно того, хто може бути власником житла, згода якого необхідна для обміну, є встановлена ст. 4 Закону «Про житловий фонд соціального призначення» (Про житловий фонд соціального призначення : Закон України // Відомости Верховної Ради України. – Офіц. вид. – 2006. – № 19–20. – Ст. 159.) система об'єктів та суб'єктів правовідносин, пов'язаних із формуванням і використанням житлового фонду соціального призначення. Ця стаття визначає, що об'єктами правовідносин щодо формування й використання соціального житла є жилі приміщення для надання громадянам України, які потребують соціального захисту, відповідно до цього закону, а суб'єктами правовідносин щодо формування й використання соціального житла є: 1) громадяни України, які відповідно до законодавства визнані такими, які потребують соціального захисту та мають право на отримання соціального житла; 2) органи виконавчої влади; 3) органи місцевого самоврядування; 4) юридичні й фізичні особи.

Отже, достатньо чітко визначена лише одна група суб'єктів – громадяни України, які відповідно до законодавства визнані такими, які потребують соціального захисту та мають право на отримання соціального житла. Що ж стосуються іншої сторони – тієї, яка може надавати соціальне житло – житло всіх форм власності (ст. 1 Закону «Про житловий фонд соціального призначення»), то щодо неї ясності немає.

Дещо чіткіше вимальовується загальна картина завдяки положенням ст. 5 Закону «Про житловий фонд соціального призначення», яка називається «Формування житлового фонду соціального призначення». Ця стаття, зокрема, передбачає.

1. Житловий фонд соціального призначення формується органами місцевого самоврядування шляхом: будівництва нового житла; реконструкції існуючих жилих будинків, а також переобладнання нежилих будинків у жилі;

отримання житла, переданого в дар органам місцевого самоврядування українськими та іноземними юридичними та фізичними особами, міжнародними громадськими організаціями; передачі в комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим; передачі забудовниками місцевим радам частки жилої площі в новозбудованих будинках на підставах, передбачених законодавством; передачі з державної в комунальну власність соціального житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету; використання на договірних засадах приватного житлового фонду; набуття права власності на житло на інших підставах, незаборонених законом.

2. Передача житла з житлового фонду соціального призначення до інших житлових фондів, визначених законом, не допускається.

З тексту та сенсу наведеної статті Закону «Про житловий фонд соціального призначення» випливає кілька концептуально важливих висновків.

По-перше, житло, що належить до нього, може перебувати в комунальній або приватній власності, і відповідно власниками житла з такого фонду можуть бути територіальні громади (Про місцеве самоврядування : Закон України від 21 травня 1997р. // Відомості Верховної Ради України. – Офіц. вид. – 1997. – № 24. – Ст. 170.) або фізичні й юридичні особи, яким житло належить на праві власності.

По-друге, житловий фонд соціального призначення формується органами місцевого самоврядування;

По-третє, формування вказаного фонду може здійснюватися на двох основних видах засад: 1) придбання (набуття) органами місцевого самоврядування житла в комунальну власність; 2) використання як соціального житла будинків та приміщень, які перебувають у приватній власності, на підставі договору із власником зазначених будинків або приміщень.

### **Гончаренко В. О.**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
доцент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук, доцент*

## **СУДОВА ПРАКТИКА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ПО СПРАВАМ ЗА СКАРГАМИ НА НОТАРІАЛЬНІ ДІЇ АБО ВІДМОВУ В ЇХ ВЧИНЕННІ**

Нотаріуси відповідно до чинного законодавства зобов'язані здійснювати свої професійні обов'язки відповідно до Закону України «Про нотаріат», складеної присяги, сприяти фізичним та юридичним особам у здійсненні їх прав та захисті законних інтересів, роз'яснювати права й обов'язки, попереджати про наслідки нотаріальних дій, що вчиняються для того, щоб юридична необізнаність не могла їм зашкодити, зберігати в таємниці відомості, одержані ними у зв'язку з вчиненням нотаріальних дій, відмовляти у вчиненні нотаріальної дії у разі її невідповідності законодавству України або чинним міжнародним договорам, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

Підстави для відмови у вчиненні нотаріальних дій встановлюються ст. 49 Закону України «Про нотаріат». Загальні підстави для відмови у вчиненні нотаріальних дій, що їх можна виділити у дві групи. Перша група – це підстави, які взагалі не дають можливості вчинити нотаріальні дії. До другої групи відносять підстави, які не дають можливості вчинити нотаріальну дію в якийсь момент, але після усунення їх вчинення нотаріальної дії стає можливим.

Таким чином, до першої групи підстав відмови належать:

- 1) вчинення дії, що суперечить закону;