



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

КОМІТЕТ З ПИТАНЬ ПРАВОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРАВОСУДДЯ

В И С Н О В О К

щодо проекту Закону про прибуткові та муніципальні будинки (реєстр. № 3594 від 8 грудня 2015 року)

Комітет з питань правової політики та правосуддя розглянув на своєму засіданні 2 лютого 2016 року (протокол № 42) на відповідність Конституції України проект Закону про прибуткові та муніципальні будинки (реєстр. № 3594 від 8 грудня 2015 року) (далі – Законопроект), поданий народними депутатами України Бабак А.В. та іншими.

Згідно з пояснювальною запискою до Законопроекту він розроблений з метою запровадження інститутів прибуткових та муніципальних житлових будинків. Наразі в Україні відсутня можливість будувати, чи використовувати багатоквартирні житлові будинки виключно для надання житлових та нежитлових приміщень у найм (оренду).

Для досягнення мети авторами пропонується прийняти цілісний закон, який визначатиме статус прибуткових та муніципальних будинків, регулюватиме правовідносини, що виникають у зв'язку з їх створенням, експлуатацією, управлінням та утриманням. У зв'язку з цим, передбачається внесення відповідних змін до Цивільного кодексу України та Законів України «Про оренду державного і комунального майна», «Про місцеве самоврядування», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Вирішуючи питання про відповідність Законопроекту положенням Конституції України, Комітет виходить з такого.

У Конституції України визначається, що Україна є правовою державою (стаття 1), органи законодавчої, виконавчої та судової влади здійснюють свої повноваження у встановлених цією Конституцією межах і відповідно до законів України (частина друга статті 6), закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй (частина друга статті 8), органи державної влади зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та

законами України (частина друга статті 19), Верховна Рада України – єдиний орган законодавчої влади в Україні, одним із повноважень якого є прийняття законів, які визначають правовий режим власності (стаття 75, пункт 3 частини першої статті 85, пункт 7 частини першої статті 92 Конституції України).

При цьому, слід зазначити, що Україну проголошено соціальною, а утвердження і забезпечення прав і свобод людини визначено головним обов'язком держави (стаття 1, частина друга статті 3 Основного Закону України).

Згідно зі статтею 47 Конституції України кожен має право на житло; держава створює умови, 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.

Право на житло передбачено в міжнародно-правових актах Організації Об'єднаних Націй та Ради Європи. У Загальній декларації прав людини 1948 року визначено, що кожна людина має право на житло (пункт 1 статті 25). У Міжнародному пакті про економічні, соціальні і культурні права 1966 року держави – учасниці визнали право кожного на достатній життєвий рівень, у тому числі на житло (пункт 1 статті 11).

Зазначене право наведено в пункті 31 частини I та конкретизовано у статті 31 частини II Європейської соціальної хартії (переглянутої) 1996 року, ратифікованої Законом України „Про ратифікацію Європейської соціальної хартії (переглянутої)“ від 14 вересня 2006 року № 137-V. Відповідно до статті 31 частини II Хартії держави зобов'язуються вживати заходів, спрямованих на сприяння доступові до житла належного рівня; встановлювати на житло ціни, доступні для малозабезпечених осіб.

Отже, право людини на житло є загально визнаним. Згідно з Конституцією України це право, як і інші конституційні права, є невідчужуваним, непорушним і рівним для всіх без будь-яких обмежень за ознаками раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, за мовними або іншими ознаками (частини перша, друга статті 24). Воно не може бути скасоване і обмежене (частина друга статті 22, частина друга статті 64 Основного Закону України).

Водночас, члени Комітету звернули увагу на те, що запропоноване положення щодо використання житлових приміщень у прибуткових будинках, які перебувають у приватній власності, виключно для надання таких приміщень в найм (оренду) (частини четверта, п'ята статті 2 Законопроекту) не узгоджується з частинами першої, четвертої статті 41 Основного Закону України та частинами першими статей 319, 321 Цивільного кодексу України, а саме, суперечить вимозі про право кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю на власний

розсуд; право приватної власності є непорушним; ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні.

При цьому, члени Комітету зауважили, що відповідно до частини третьої статті 13, частини сьомої статті 41 Конституції України та частин четвертої, п'ятої статті 319 ЦК України право власності може бути обмежене лише у випадках коли власник використовує власність на шкоду людині і суспільству, погіршує екологічну ситуацію і природні якості землі. Разом з тим, згідно частин п'ятої, шостої статті 41 Основного Закону України та частини третьої статті 321 ЦК України припинення права власності можливе лише як виняток з мотивів суспільної необхідності та за умови попереднього і повного відшкодування вартості об'єктів права власності, а також конфіскація майна (статті 350-354 ЦК України). В умовах воєнного чи надзвичайного стану примусове відчуження об'єктів права власності здійснюється з наступним повним відшкодуванням їх вартості.

Принагідно зазначити, що у тексті Законопроекту вживається термін «муніципальний будинок» право власності на який належить відповідній територіальній громаді, але, при цьому, систему адміністративно-територіального устрою згідно з частиною першою статті 133 Конституції України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села. Відповідно до Основного Закону України система адміністративно-територіального устрою України не містить поняття «муніципальний».

Головне науково-експертне управління Апарату Верховної Ради України вважає, що за результатами розгляду у першому читанні Законопроект доцільно повернути на доопрацювання. Висловлені Головним управлінням зауваження та пропозиції до Законопроекту стосуються суперечностей його положенням Конституції України.

Враховуючи викладене, Комітет дійшов висновку, що проект Закону про прибуткові та муніципальні будинки (реєстр. № 3594 від 8 грудня 2015 року), поданий народними депутатами України Бабак А.В. та іншими, суперечить положенням Конституції України.

Голова Комітету

Р.П. КНЯЗЕВИЧ