



АПАРАТ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Головне науково-експертне управління

01008, м.Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.:255-40-25, 255-45-01; факс: 255-41-86

До реєстр. № № 2354 від 31.10.2019
Народні депутати України
В. Новинський та інші

ВИСНОВОК

на проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання квартир в багатоквартирних житлових будинках»

Метою проекту, згідно з п. 2 пояснювальної записки до нього, є «визначення на законодавчому рівні обмежень щодо використання квартир в багатоквартирних житлових будинках не за призначенням, в тому числі як закладів колективного розміщення, та посилення відповідальності за порушення законодавства у зазначеній сфері». Для цього у проекті пропонується внести зміни до Житлового кодексу Української РСР та до Цивільного кодексу України, в яких заборонити використання квартир у багатоквартирному будинку для надання готельних послуг, доповнити Кодекс України про адміністративні правопорушення новою статтею 150¹, у якій посилити адміністративну відповідальність за використання жилих будинків та жилих приміщень (квартир) в багатоквартирних будинках не за призначенням, а також дати нову редакцію терміну «аналогічні засоби розміщення» в Законі України «Про туризм».

Прийняття проекту, на думку суб'єктів права законодавчої ініціативи, «сприятиме забезпеченню прав мешканців житлових будинків, дотриманню встановлених правил та норм використання житлових приміщень».

Головне управління, розглянувши законопроект, вважає за доцільне висловити щодо нього такі зауваження та пропозиції.

Насамперед звертаємо увагу, що на розгляді Верховної Ради України наразі знаходиться законопроект «Про внесення змін до деяких законів України щодо правового регулювання відносин між співвласниками багатоквартирних будинків і власниками та наймачами (орендарями) квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках» (№ 2564 від 10.12.2019, висновок Головного управління № 16/3-67/2564 від 24.01.2020), який також спрямований на врегулювання питання щодо встановлення обмежень у використанні не за призначенням квартир або нежитлових

приміщень у багатоквартирних будинках, однак дещо іншим шляхом. Враховуючи це, виглядає доцільним одночасний розгляд цих законопроектів.

Щодо пропозицій до Цивільного кодексу України (надалі – ЦК)

1. У абз. 2 ч. 1 нової редакції ст. 383 ЦК пропонується передбачити, щоб господарська діяльність могла здійснюватися за попередньою згодою не менш ніж 75 відсотків від загальної кількості власників (користувачів). Звідси випливає, що питання щодо порядку отримання згоди від інших співвласників багатоквартирного будинку має бути предметом обговорення на загальних зборах співвласників багатоквартирного будинку. Враховуючи, що проведення зборів, голосування та прийняття рішень щодо управління багатоквартирним будинком врегульовані у законах України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», це питання відповідно має вирішуватися у зазначених законах.

2. Вимога нової частини ст. 10 ЖК про те, що при здачі квартири в оренду (найм) орендодавець (наймодавець) повинен забезпечити кожного мешканця житлом, площею не менше 8 квадратних метрів загальної площі квартири на одну особу, на наш погляд, також виглядає необґрунтованою. Зокрема, ані в проекті, ані в доданих до нього документах не зазначено підстави, з яких слід вважати необхідним саме 8 метрів квадратних на одну особу. Звертаємо увагу, що згідно з ст. 47 ЖК норма жилої площі в Українській РСР встановлюється в розмірі 13,65 квадратного метру на одну особу і враховується для надання громадянам жилого приміщення з державного (комунального) житлового фонду. Крім того, з проекту незрозуміло, яким чином можна буде контролювати виконання вказаної вимоги і якою має бути відповідальність за її невиконання.

Щодо змін до Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП)

1. У ч. 1 ст. 150¹ КУпАП пропонується встановити адміністративну відповідальність за *«використання жилих будинків та жилих приміщень (квартир) в багатоквартирних будинках не за призначенням»* з одночасним внесенням змін до ст. 150 «Порушення правил користування жилими будинками і жилими приміщеннями» цього Кодексу та виключенням такої форми об'єктивної сторони правопорушення, як *використання жилих будинків і жилих приміщень не за призначенням*, що потребує відповідного обґрунтування. Адже, по суті, запропоновані проектом зміни фактично зводяться до встановлення адміністративної відповідальності за такі ж самі дії, але вже на рівні окремої статті КУпАП. Якщо, на думку суб'єктів права законодавчої ініціативи, такі діяння потребують більш суворої відповідальності, аніж це передбачено чинним КУпАП, то доцільнішим було б збільшити розміри штрафів у чинній ст. 150 КУпАП, а не доповнювати цей Кодекс окремою спеціальною нормою.

2. Викликає сумніви об'єктивність вимог щодо встановлення значно вищих, порівняно зі ст. 150 КУпАП, розмірів штрафу у санкціях

ст. 150¹ КУпАП (у редакції проекту). Зокрема, за вчинення адміністративного правопорушення передбаченого ч. 1 ст. 150¹ КУпАП (у редакції проекту) пропонується передбачити стягнення у виді «штрафу *від двох тисяч до трьох тисяч* неоподатковуваних мінімумів доходів громадян», а за вчинення правопорушення, передбаченого ч. 2 цієї статті – «штраф *від трьох тисяч до п'яти тисяч* неоподатковуваних мінімумів доходів громадян». Для порівняння, за правопорушення, передбачене чинною ст. 150 «Порушення правил користування жилими будинками і жилими приміщеннями» КУпАП, встановлено стягнення у виді штрафу для громадян *від одного до трьох* неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і попередження або накладення штрафу на посадових осіб – *від трьох до семи* неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Крім того, вважаємо, що розміри санкцій у цій статті мають бути узгоджені з розмірами відповідних санкцій у ст. 53 Кримінального кодексу України, оскільки розмір штрафу за адміністративні правопорушення не може перевищувати розміру штрафу за кримінальні правопорушення.

3. У законопроекті пропонується внести зміни до ст. 222 КУпАП щодо надання права органам Національної поліції розглядати справи про адміністративні правопорушення, передбачені ст. 150-1 КУпАП (у редакції проекту). Однак, відповідно до ч. 1 ст. 30 ЖК «державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду здійснюється Радами народних депутатів, їх виконавчими і розпорядчими органами, а також спеціально уповноваженими на те державними органами в порядку, встановленому законодавством Союзу РСР». При цьому, не дивлячись на явну невідповідність житлового законодавства чинному законодавству України, жодних змін до вказаної статті ЖК законопроектом не пропонується. Отже, у разі прийняття законопроекту у пропонованій редакції, виникне колізія між зазначеними вище нормами КУпАП та ЖК, з чим напевно можна погодитися.

Крім того, у законопроекті не врегульованим залишилося питання про те, які саме посадові особи мають право складати протоколи про відповідні адміністративні правопорушення. Ці прогалини законопроекту потребують усунення.

4. У пояснювальній записці до проекту необхідність законодавчого підсилення адміністративної відповідальності за використання жилих будинків та жилих приміщень (квартир) в багатоквартирних будинках не за призначенням (фактично – за влаштування у зазначених будівлях місць тимчасового розміщення, зокрема – міні-готелів) обумовлюється погіршенням правопорядку, нехтуванням правилами пожежної безпеки, порушенням тиші тощо. Проте в пояснювальній записці відсутні дослідження ефективності застосування чинних заходів адміністративної відповідальності за вказані порушення громадського порядку. Адже на сьогоднішній день існує можливість притягувати до відповідальності правопорушників за фактично вчинені діяння в межах чинного КУпАП, зокрема, за: порушення санітарних

норм (ст. 42 КУпАП); порушення встановлених законодавством вимог пожежної безпеки (ст. 175 КУпАП); порушення вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо захисту населення від шкідливого впливу шуму чи правил додержання тиші в населених пунктах і громадських місцях (ст. 182 КУпАП); дрібне хуліганство (ст. 173 КУпАП) тощо. Тому, на нашу думку, без належного правозастосування доповнення КУпАП новою статтею щодо посилення адміністративної відповідальності за використання жилих будинків та жилих приміщень (квартир) в багатоквартирних будинках не за призначенням навряд чи сприятиме досягненню мети проекту, задекларованої у пояснювальній записці.

Щодо внесення змін до Закону України «Про туризм» (далі – Закон)

У ст. 1 Закону пропонується викласти в новій редакції визначення терміну «аналогічні засоби розміщення». На наш погляд, ця пропозиція не має відношення до мети і предмету даного законопроекту.

Узагальнюючий висновок: за результатами розгляду в першому читанні законопроект доцільно повернути на доопрацювання з урахуванням висловлених зауважень і пропозицій.

Керівник Головного управління

С. Тихонюк

Вик.: О. Куціпак, Т. Ругаєва, Н. Лебедь



СЕДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: ТИХОНЮК СВІТЛАНА АНДРІЙВНА

Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA104000000733B420047F32C01

Дійсний до: 10.11.2020 23:59:59

Апарат Верховної Ради України
№ 16/3-2020/10385 від 16.03.2020



36505