

## ЩОДО ПИТАННЯ ПРО ОТРИМАННЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА: ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ РЕАЛІЗАЦІЇ

Середницька І. А.

*Задоволення потреб у житлі залишається однією з основних проблем нашого суспільства, яке не може бути вирішена без участі держави. Забезпеченість громадян житлом - це показник успішності держави. Якщо громадяни не мають можливості отримати житло в масових випадках, то це є головною проблемою держави серед усіх інших соціальних проблем, навіть показник економічного зростання держави не такий важливий.*

**Ключові слова:** житло, соціальне житло, соціальний захист, житлові умови, черговість отримання житла.

*Удовлетворение потребностей в жилье остается одной из основных проблем нашего общества, которое не может быть решено без участия государства. Обеспеченность граждан жильем - это показатель успешности государства. Если граждане не имеют возможности получить жилье в массовых случаях, то это является главной проблемой государства среди всех других социальных проблем, даже показатель экономического роста государства не так важен.*

**Ключевые слова:** жильё, социальное жильё, социальная защита, жилищные условия, очередность получения жилья.

*Satisfaction of requirements in an accommodation remains one of basic problems of our society that can not be decided without participation of the state. A provision of citizens accommodation is an index of success of the state. If citizens do not have the opportunity to get an*

*accommodation in mass cases, then it is the main problem of the state among all other social problems, even index of the economy growing of the state not such is important.*

**Keywords:** accommodation, social accommodation, social defense, housing terms, order of receipt of accommodation.

Проблема забезпечення громадян житлом є особливо актуальною для України. Це пояснюється впровадженням СРСР черг на отримання житла, а на даному етапі ще й розвитком ринкових відносин, які ще більше загострюють цю проблему.

Стаття 47 Конституції України передбачає, що держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [1].

Провідні українські науковці, а саме Ю.М. Манцевич, Т.В. Шевчук, О.Т. Євтух, С.Г. Арбузов досліджували питання фінансування житлового будівництва. Проблеми житлового забезпечення громадян України досліджували І.В. Кривов'язюк, К.В. Паливода, О.О. Пшик-Ковальська та інші. Метою даної наукової статті є дослідження проблеми отримання соціального житла окремими категоріями населення.

Згідно зі ст. 31 ЖК України кожен громадянин України, що потребує покращання житлових умов, має право одержати в користування жиле приміщення в будинках житлового фонду (державного і громадського) в порядку, передбаченому законодавчими актами України [2]. Жилі приміщення таким громадянам надаються переважно у вигляді окремої квартири на

сім'ю. Законом установлюється вік, з якого громадянин України може здійснювати своє право на одержання житла. Дієздатність щодо реалізації такого права настає в особи з виповненням їй 18 років, а якщо особа зареєструвала шлюб чи стала до роботи в передбачених законом випадках, то й раніше.

Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону.

Громадяни, які потребують покращання житлових умов, беруться на облік для одержання житла в будинках державного й громадського житлового фонду.

Житлом забезпечуються згідно з загальною чергою, позачергово й першочергово. Право на заселення квартири дає тільки ордер. Ордер на жиле приміщення - це письмове розпорядження на його заселення, що видається на підставі рішення виконавчого комітету органу місцевого самоврядування чи місцевої державної адміністрації. Він є єдиною підставою для заселення в надане жиле приміщення, видається лише на вільне жиле приміщення, має чітко встановлену форму.

Питання, які пов'язані з отриманням соціального житла, порядком користування таким житлом, оплатою за користування, та інші повинні регулюватися Житловим кодексом (ЖК) держави [2]. А оскільки діючий ЖК України містить застарілі норми, що не відповідають змінам, які відбулися в житловій сфері, - це є першою проблемою. Тобто правовідносини, які виникають між державою та громадянином щодо надання соціального житла, не можуть належним чином бути врегульовані. Уважаємо, що необхідно видати новий ЖК України, тому що зміни, які вносяться щодо житла, є несуттєвими. Тобто зміст залишається незмінним.

Наступна проблема - це визначення критерію, за яким громадяни визнаватимуться такими, що мають право на соціальне житло [3], та порядку черги. Відповідно до ст. 16 Закону України "Про житловий фонд соціального призначення" від 12.01.2006 р. соціальне житло надаватиметься в порядку загальної черги, першочергово або позачергово. Право на першочергове отримання соціального житла матимуть 19 категорій громадян, а право на позачергове одержання - 13 категорій громадян. Використання такого механізму призведе до виникнення великих черг на отримання пільгового житла. У цьому випадку доцільно запропонувати надання житла здійснювати лише в порядку загальної черги або позачергово. Адже громадяни повинні довго перебувати в чергах, бо їх три, а також якщо враховувати людей, які отримують житло завдяки своєму статусу, то, звісно, момент отримання житла пересічним громадянином дещо затягується. Для розв'язання цієї та інших виникаючих з ускладненням можливості отримання громадянами житла проблем, державою була розроблена Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки.

Існують і інші проблеми отримання державного житла. Відповідно до поставленого питання існує нагальна потреба у вдосконаленні Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов [4]. Можна навести декілька прикладів щодо цього. Деякі особи мають пільговий статус і зловживають цим правом. Тобто отримують житло декілька разів, оскільки в законі не зазначено, скільки разів можна використовувати право на житло.

Держава виконала свій обов'язок перед громадянином надала йому житло спочатку в постійне користування, а потім і у власність. А далі особа може приватизувати житло й відчужити, а потім знову стати на облік як така, що потребує поліпшення житлових умов.

З цього випливає, що громадяни, які навмисно погіршують свої житлові умови (обмін, відчуження придатного та достатнього за розміром для проживання жилого приміщення, псування, руйнування), не беруться на облік, що стосується поліпшення житлових умов протягом п'яти років з моменту погіршення житлових умов. Для уникнення подібних ситуацій необхідно вдосконалювати житлове законодавство України й здійснювати певні контрольні заходи, зокрема перевірки.

На сьогодні велика кількість громадян не мають житла взагалі, інші мають право на першочергове та позачергове отримання житла, перебувають на обліку як ті, що потребують поліпшення житлових умов [5, 331]. Також на обліку перебувають учасники бойових дій, пенсіонери, інваліди, які позбавлені нормальних умов проживання й при цьому не можуть задовольнити власні потреби щодо житла.

Відповідно до Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки в Україні, пропонуються такі варіанти розв'язання житлових проблем [6].

Перший варіант розв'язання проблеми полягає в поширенні дії існуючих фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва (придбання) житла для окремих категорій громадян та інших осіб, які потребують поліпшення житлових умов, але не мають права на забезпечення соціальним житлом. Реалізація такого підходу ускладнюється через неефективність існуючих фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки фінансування житла.

Другий варіант полягає в забезпеченні державної підтримки будівництва (придбання) житла для окремих категорій громадян шляхом використання існуючих, а також упровадження нових фінансово-інвестиційних механізмів для осіб, які потребують поліпшення житлових умов. Новими фінансово-інвестиційними механізмами при цьому є заощадження коштів домогосподарств на депозитних рахунках для першого внеску на будівництво (придбання) житла. Зі свого боку кредитор повинен надати позичальникові іпотечний кредит за доступною відсотковою ставкою. Громадяни, які зареєстровані в державній черзі на покращення житлових умов, мають можливість стати учасником державної програми по наданню державної підтримки, яка полягає в сплаті державою 30 відсотків вартості нормативної площі доступного житла, при цьому громадянин вносить на свій поточний рахунок, відкритий в уповноваженому банку, кошти в обсязі 70 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла [7].

На даному етапі розвитку країни слід визнати одним із провідних напрямів забезпечення реалізації конституційного права громадян України на житло будівництво за державної підтримки доступного житла - недорогого житла, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов, яке має реалізовуватись на засадах: а) надання одноразової цільової державної допомоги зазначеним громадянам для здійснення ними першого внеску на будівництво доступного житла; визначення забудовника (замовника) такого житла виключно

на конкурсній основі; б) безоплатного надання в користування забудовнику (замовнику), який здійснює будівництво доступного житла, земельних ділянок для такого будівництва; в) відмови від залучення коштів населення, коштів державного та місцевих бюджетів, що використовуються для будівництва доступного житла, на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту; г) будівництва забудовником (замовником) житла, що матиме невисоку вартість; д) своєчасного підведення магістральних та інших інженерних мереж до межі земельної ділянки, на якій споруджується доступне житло, власниками цих мереж [8].

Також необхідно визначити роль держави в процесі ринкової трансформації житлового господарства. Держава повинна створювати умови для самостійного забезпечення громадян житлом, тобто щоб придбати краще за соціальне житло було не мрією, а реальною можливістю.

#### Література

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України, 1996. № 30 - С. 47.
2. Житловий кодекс Української РСР: Закон від 30.06.1983 № 5464-X // Відомості Верховної Ради УРСР, 1983 р. № 28. - С. 573.
3. Федосєєва Т.Р. Право громадян на житло у фонді соціального призначення: Автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук. – Харків, 2003.

4. Солом'яний В. Забезпечення громадян житлом: юридичні аспекти вдосконалення механізму / Солом'яний В. // Юридична газета, 2006 р. - № 22 (82). - [Електронний ресурс]: <http://www.yur-gazeta.com/article/701/>.

5. Галянтич М.К. Житлове право України: навч. посібник. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.

6. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки // Затверджена Постановою КМУ № 1249 від 11 листопада 2009 р. [Електронний ресурс]: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>.

7. Доступне житло. Чотири кроки для отримання // Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. [Електронний ресурс]: <http://www.molodkredit.gov.ua/cms/dostupne-jitlo/4-kroki-dlya-otrimannya.html>.

8. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом: Указ Президента України від 08 листопада 2007 р. № 1077/2007. [Електронний ресурс]: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1077/2007>.

*Середницька І.А.,  
кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін  
ОДУВС  
Надійшла до редакції: 11.08.2015*