

Успіх економічних реформ значною мірою залежить від розвитку підприємництва // Урядовий кур'єр. 1998. 14 лютого. 7. Куліш Ганна. Відплив капіталів з України // Закон і Бізнес. 1996. №52. 8. Нагапетянц Р. Соглашение о поощрении и взаимной защите капиталовложений // Внешняя торговля. 1991. №5.

Надійшла до редколегії 23.06.2000

*В.А. Нагорняк, здобувач каф. ПОПД
Ун-ту внутр. справ*

ПРАВО НА ЖИТЛО В УКРАЇНІ: РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

В ст.47 Конституції України закріплено, що кожна фізична особа має право на житло, а держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти у оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них ціну відповідно до закону. Таким чином, розрізняється дві категорії носіїв права на житло: фізична особа поза залежністю від її правового зв'язку з Україною як державою та суто громадяни України. *В своєму праві на житло вони притрівняні, але в способах забезпечення житлових умов ні, оскільки це залежить від індивідуального та спеціального правового статусу громадянина.* Так, громадяни України за умови, що вони потребують соціального захисту, за доступну для них плату можуть отримати житло від держави або органів місцевого самоврядування в найм. Держава також гарантує забезпечення житлом деяких інших категорій, і перш за все, державних службовців. Власне, такий поділ і визначає подальше правове становище громадян України на ринку житла.

Для тих з них, що перебувають на квартирному обліку, але не потребують соціального захисту чи не є державними службовцями, отримання житла за рахунок держави є не що інше як *fata morgana*. Це треба усвідомити і прямо закріпити в проєкті нового Житлового кодексу України. В силу цього не можна погодитись з тим же Є.В. Богдановим в тому, що різке скорочення розподільчих відносин в сфері задоволення житлових потреб є невинуватим з економічної, політичної та правової точок зору [1, с.22]. Держава не в змозі економічно забезпечувати житлові програми, а їх проголошення веде до обману власного населення, чого правова держава ні в якому разі робити не повинна. Обман власного народу безкінечними обіцянками світлого майбутнього та ще й за державний рахунок – це синдром страусиної політики (зарити голову у пісок і не бачити реалій). До того ж рівень освіти, відкритість суспільства та наявність аналітичних досліджень в даній сфері не дозволяють це робити довго. Видані вексельні обіцянки рано чи пізно необхідно сплачувати.

Зміст ст.47 Конституції України та вищенаведене свідчить і про правову аргументацію приматності широкомасштабних програм розподілу житла, викорінення із житлового законодавства раніше існуючого в ньому

принципу загальної «зрівнялівки», коли житло розподілялось добре працюючому і погано працюючому, і тому, хто не працював взагалі – за єдиними та імперативно встановленими законодавством нормами. Тому не можна не погодитись із позицією Б.Ракитського в тому, що потрібно рішуче відмовитися від згубної установки на розуміння соціальної справедливості як зрівняння у розподілі соціальних благ [2, с.5-13]. Разом з тим, запровадивши ринковий механізм, необхідно нашій державі як правонаступниці Української РСР або дотримуватись своїх зобов'язань перед черговиками або від таких зобов'язань відмовитись, що більш реально з огляду на нинішнє економічне становище. Але держава зайняла вичікувальну позицію, подібну Ходжі Насредіну: «Або я помру, або шах помре, або осел здохне».

Отже, основний інструментарій забезпечення житлових потреб в Україні – ринок. Житловий ринок не стільки є засобом вирішення житлової проблеми, скільки індикатором житлових потреб. Він показує потребу в житлі в тому чи іншому регіоні, безпосередньо формує цінову політику, стимулює або навпаки будівництво житла. Тому сама по собі приватизація, і це стало ясно, не може повністю вирішити таку проблему, хоча дійсно з урахуванням інших чинників; міграція населення, повернення міського населення в село, скорочення чисельності (нас уже давно не 52 мільйони) вона стала її каталізатором.

На житловий ринок впливають економічні, соціальні та екологічні фактори. Відомий економіст Шаталін С.С. ще з початком введення в СРСР елементів ринкових механізмів в круглому столі журналу «Коммунист» щодо проблем власності пропонував проводити житлову реформу, виходячи із двоякої природи житла, і стверджував, що давно назріло питання про запровадження соціально гарантованого мінімуму безоплатного житла для населення, яке держава повинна гарантувати, а в подальшому і піклуватися цим базовим рівнем як своєрідним стандартом задоволення потреб в житлі. Поза межами цього гарантованого мінімуму житло перетворюється в товар [3, с.68-69; 4, с.254]. З ним солідаризувались Косарева Н., Пчелінцев О., Ронкін Г., які наголошували, що теоретичною основою нової житлової політики повинно стати визнання двоякої природи житла як соціального і економічного блага. Воно, з одного боку, задовольняє потребу в постійному чи тимчасовому місці проживання, а з другої сторони, є товаром і в такій якості підпорядковане об'єктивним закономірностям співвідношення попиту та пропозицій. Вони пропонували в межах соціальних норм надавати житло безоплатно, а поза ними – на умовах продажу [5, с.82-83]. Аналогічна позиція була висловлена та підтримана М. Денисовим [6, с.71] та іншими вченими й практиками. Аналізуючи ці позиції, стан законодавства постсоціалістичного періоду, С.В.Богданов бостарався примирити в одній упряжці «благородну лань і коня» – ринкові відносини в задоволенні житлових потреб та загально-розподільчі підходи. При цьому наводились дані опитування населення стосовно їх уявлення про справедливість розподілу житла, які свідчили, що 62 від-

сотки респондентів орієнтувались на розподільчі відносини, а 30 відсотків – на ринкові і матеріальні можливості [7, с.105]. Зрозуміло, що результати опитування більшою мірою залежать від складу респондентів, конкретної економічної ситуації та реалій. Тому не випадково, що повторне опитування дало інші результати, і за безоплатне надання житла висловились лише 24 відсотки респондентів, за безоплатний розподіл, але з наданням можливості придбання житла за рахунок власних коштів – 62%, за розвиток платних форм задоволення житлових проблем – 4% [8, с.93-94]. Проведені нами опитування в 1999 р. у Вінниці дали наступні результати. На питання: «Які форми забезпечення житлових потреб, на Вашу думку, є реальні» отримано такі відповіді: за власний кошт – 66%; а кошт держави – 21%; за кошт роботодавця – 8%; важко відповісти – 5%. На питання: «Чи задоволені Ви особисто результатами проведеної приватизації» відповіді розподілились наступним чином: так – 62%; ні – 13%; важко відповісти – 25%. Серед осіб, що отримали лише приватизаційні сертифікати, дані на це питання отримані наступні: так – 12%; ні – 84%; важко відповісти – 4%. Серед осіб, що перебувають на квартирному обліку, відповіді на запитання: «Чи сподіваєтесь на отримання квартири в майбутньому» – показали: так – 8%, ні – 74%, важко відповісти – 18%. Отже, здебільшого респонденти не сподіваються на розподільчі відносини, а на власні кошти та вміння.

Проведені ринкові перетворення в житлово-комунальній сфері і, перш за все, приватизація та розвиток приватної ініціативи привели до утвердження приватницького ставлення до житла як об'єкта права власності, як власного «гнізда», яке самому необхідно оберігати та пристосовувати до власних потреб та уподобань. Важливо і те, що з приватизацією прийшло і переконання у тому, що людина не прив'язана раз і назавжди до одного наданого їй на певний, хоча і не визначений час житла і в разі потреби зміни місця проживання може швидко, оперативно і не обтяжуючись різними бюрократичними формальностями за рахунок реалізації належного їй майна набути інше. Таким чином, приватна власність на житло є однією з важливих гарантій реалізації іншого права – права на свободу пересування та вибору місця проживання. Наприклад, якщо лікарі рекомендують поселитись на певний час для одужання в Криму, то в ідеалі сім'я може придбати там житло на певний час, а після одужання її члена повернутись чи вибрати інше місце проживання. Внаслідок міграції населення в інші країни в Україні звільнилась значна кількість житла і через ринкові механізми реалізована (продана). Разом з тим, частина емігрантів право власності на житло за собою залишила.

Концептуальні засади житлової політики в Україні викладені у «Концепції державної житлової політики», схваленої постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. №254/95-ВР, в преамбулі якої констатується недосконалість, а на наш погляд, параліч фінансово-кредитної системи, централізація будівництва, реконструкції та утримання житлового фонду,

обмеження у виділенні земельних ділянок і спорудженні індивідуального житла, відсутність стимулюючих факторів у вирішенні житлових питань, що значно загострили житлову проблему. На той час на квартирному обліку перебувало понад 2,6 млн. сімей. Мета даного документа – визначення основних напрямків реалізації права громадян України на житло та поліпшення раціонального використання уже існуючого житла. При тому необхідність реформування державної житлової політики зумовлена існуючою і на сьогодні невідповідністю відносин змінам в економіці країни та необхідністю прискорення інтеграції житлової сфери у загальну систему ринкової економіки. Як невід’ємна частина загальних ринкових перетворень, ринок житла повинен функціонувати за її загальними законами, але і враховувати особливості об’єкта та його тісний зв’язок із земельними відносинами.

Житлові проблеми в Україні схожі з аналогічними проблемами в інших постсоціалістичних країнах і потребують вирішення. Створення ринку житла не панацея, хоча сприяє вирішенню житлової проблеми відповідно до можливостей та індивідуальних потреб конкретної людини. Але потрібно вирішувати це питання через товариства взаємного кредитування, піллове та іпотечне кредитування, житлову кооперацію.

При цьому різні верстви населення України повинні мати можливість придбати та облаштувати собі житло відповідно до своїх уподобань та матеріального стану, а житлове законодавство України повинно ці можливості відображати. Наприклад, великопанельне житлове будівництво вже не відповідає сучасним вимогам. Все більшим попитом користуються й будуть користуватися одноквартирні будинки зі всіма централізованими системами та будинки котеджного типу. Між тим, правове становище останніх не визначене, що призводить до конфліктів на практиці. Котедж за загальним правилом не передбачає ведення присадибного господарства й утримання тварин, бджіл. Тому ці питання повинні бути вирішені на рівні закону, що стабілізує судову практику розгляду житлових спорів.

Список літератури:

1. Богданов Е.В. Правовые проблемы удовлетворения жилищных потребностей граждан в условиях перехода к рынку: Дисс. ... д-р юрид. наук. Х., 1993.
2. Раковский Б. К пересмотру всей нашей точки зрения на распределение // Вопросы экономики. 1990. №11.
3. Шаталин С.С. Социальное развитие и экономической рост // Коммунист. 1986. №14.
4. Микульский К.И., Роговин В.З., Шаталин С.С. Социальная политика КПСС. М., 1987.
5. Косарева Н., Пчелинцев О., Ронкин Г. На пути к жилищной реформе: анализ и прогноз // Вопросы экономики. 1990. №8.
6. Денисов Н. Жилищная программа, новый этап // Коммунист. 1990. №10.
7. Хахулина Л., Тапилина В. Распределение жилья и социальная справедливость: точка зрения населения // Вопросы экономики. 1990. №8.
8. Зубова Л., Ковалева Н., Красильникова М., Мизяева Л. Оценка населением системы социальных гарантий и социальной защиты // Вопросы экономики. 1992. №7.

Надійшла до редколегії 29.06.2000