

**Німко О.Б.**

кандидат юридичних наук,  
завідуюча кафедрі правознавства  
Житомирського національного  
агроекологічного університету

## **ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНИМ ЖИТЛОМ: ПРАВОВІ ТА ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ**

Актуальність даної теми зумовлена тим, що одним з основних напрямів державної політики на даному етапі розвитку українського суспільства є реалізація прав громадян на житло, насамперед, соціально незахищених, що знайшло закріплення у Конституції України та інших нормативно – правових актах. Метою цієї статті є аналіз правових та організаційних засад забезпечення соціальним житлом в Україні.

Слід зазначити, що на даний момент у новій житловій політиці акцент зроблено на сприяння громадянам, які бажають придбати чи побудувати житло за рахунок власних коштів. Але значна частина населення України не має необхідних коштів і може розраховувати лише на безоплатне забезпечення житлом. Велика кількість громадян все ще стоїть у чергах для поліпшення житлових умов, а проживає нині у гуртожитках, комунальних квартирах чи аварійних будинках. В сучасних економічних умовах держава не може забезпечити безоплатним житлом всіх громадян. Тому житлову політику слід проводити з урахуванням ситуації, що склалася. На даний момент швидкими темпами споруджується елітне та дороге житло. У той час як питома вага будівництва житла, розрахованого для безоплатного його надання громадянам, що не мають можливості самостійно вирішити житлову проблему, досить незначна.

Проблема соціального житла існує і в розвинутих країнах, в яких «соціальним» називають житло, що побудоване за рахунок бюджетних коштів та не підлягає приватизації.

Законом України „Про житловий фонд соціального призначення” [1] визначено житло, яке належить до даної категорії. Зокрема до нього відносяться соціальні гуртожитки, які надаються громадянам на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання.

Соціальні гуртожитки створюються органами місцевого самоврядування і перебувають у комунальній власності. Формуються вони шляхом будівництва нового житла, реконструкції жилих будинків, а також переобладнання нежилых будинків у жилі. Також до соціальних гуртожитків може бути віднесено житло, вилучене на підставі судових рішень або визнане безгосподарним.

У зв'язку з тим, що гуртожитки – це тимчасове пристанище, у їх наймачів немає ані грошей, ані часу їх облаштовувати. Тому такі гуртожитки мають бути облаштовані меблями та іншими побутовими предметами. Доцільним є укомплектувати приміщеннями для занять, відпочинку, спорту, дитячими кімнатами.

Не секрет, що в сучасних умовах гуртожитки перебувають у жахливому санітарному сані.

Також доречним буде звернути увагу на рівень ефективності забезпечення соціальним житлом, який зумовлений складною взаємодією багатьох чинників: нормативного, організаційного, економічного, політичного, соціально-психологічного та морально-ідеологічного. Серед основних факторів, що впливають на ефективність передусім виділимо нормативний чинник, сутність якого полягає у наявності відповідної якісної правової бази.

Так, правовою основою досліджуваної сфери є Конституція України (ст.42).

Житловий кодекс України не в повній мірі регламентує численні житлові правовідносини. З метою заповнення певного правового вакууму законодавець видав пакет численних нормативно-правових актів, які на його думку повинні не тільки розширити правове поле законодавства у досліджуваній сфері, а й стабілізувати вказані правовідносини. Серед них Закон України „Про Загальнодержавну цільову програму передачі гуртожитків у власність територіальних громад на 2012-2015 роки” [2], Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження прогнозу розвитку житлового будівництва на 2000-2004 роки” [3], Концепція Загальнодержавної цільової програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад на 2010-2014 роки, затверджена Кабінетом Міністрів України [4] тощо.

*Корупція* з її масштабами та наслідками є організаційним чинником, що дестабілізує суспільне життя в Україні, в тому числі і сферу соціального будівництва.

*Неефективне управління бюджетними коштами і їх використання* є організаційним чинником, який істотно впливає на ефективність забезпечення соціальним житлом.

На нашу думку, одним із основних напрямів соціальної політики держави є забезпечення житлом соціально незахищених громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зокрема малозабезпечених:

- молоді;
- осіб з особливими потребами;
- військовослужбовців;
- осіб, які постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС;
- дітей-сиріт;
- безробітних;
- осіб, які звільнилися з установ виконання покарань;
- осіб, які потребують медичної допомоги у зв'язку із захворюванням на туберкульоз;
- інших категорій громадян.

Молодь як соціально-демографічна група характеризується не лише віковими ознаками, але й специфічним соціальним становленням, особливим місцем у структурі суспільства. Тому забезпечення соціального становлення і розвитку молоді, реалізації її конституційних прав та свобод потребує посилення координації зусиль держави і громадськості у даній площині. Вирішення житлової проблеми молодих сімей вирішить таку стратегічну проблему українського суспільства як демографічна ситуація. Відтік робочої сили закордон має негативний вплив на

економічну ситуацію України, оскільки за межами нашої країни працюють громадяни у працездатному віці, а пенсію отримують на Україні.

Одним із аспектів проблеми забезпечення житлом є надання помешкань особам з особливими потребами, які є однією з найбільш соціально незахищених категорій населення і, як правило, не можуть забезпечити себе необхідними умовами проживання. Із набуттям чинності в Україні Конвенції ООН про права інвалідів, увага суспільства все частіше зосереджується на питаннях прав інвалідів на протипагу дискусіям про зусилля соціального захисту задля полегшення життя знедолених людей.

З метою розв'язання цієї проблеми було прийнято Концепцію Державної комплексної програми “Житло – інвалідам”, схвалено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2004 року.

Позитивними кроками у вирішення житлової проблеми осіб з особливими потребами стало запровадження Всеукраїнською коаліцією захисту прав людей з інтелектуальними недоліками експериментального проекту “Підтримка проживання”. Так, в Маріуполі та Вінниці для осіб з синдромом Дауна побудують спеціальний гуртожиток. На цей час тільки в Києві та Хмельницькому (при інтернаті) створені міні-гуртожитки.

Окремою проблемою є забезпечення житлом дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування.

Питання забезпечення житлом осіб, які звільнилися з установ виконання покарань є надзвичайно гострим.

На практиці все частіше складається ситуація перепрофілювання гуртожитків з метою передачі в оренду комерційним структурам, чим порушується право громадян на забезпечення соціальним житлом. Значним кроком у вирішення цієї проблеми стало внесення 8 весесня 2011 року змін до закону України “Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків”, за якими постало необхідною передача гуртожитків у власність територіальних громад з подальшою їх приватизацію та визначено її процедуру та введено трирічний мораторій на відчуження гуртожитків та заборона перепрофілювання до 2015 року.

Викладене вище дозволяє дійти висновків про доцільність виокремити такі причини виникнення проблем:

- 1) розміщення більшості гуртожитків в старих будинках, які потребують капітального ремонту;
- 2) недостатнє фінансування будівництва та проведення капітальних ремонтів;
- 3) недостатнє забезпечення гуртожитків новим інженерним та побутовим обладнанням.

Законодавство, що регулює житлові відносини, є застарілим та неактуальним. Так, необхідним є прийняття у нових редакціях Житловий кодекс України, Положення Про соціальні гуртожитки, Про службові жилі приміщення, Правила постановки на квартирний облік, Державні будівельні норми України тощо.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Про житловий фонд соціального призначення: закон України від 12.01.2006 р.

№ 3334-IV // [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.

2. Про Загальнодержавну цільову програму передачі гуртожитків у власність територіальних громад на 2012-2015 роки: закон України від 21.06.2012 р. № 4995-VI // [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/4995-17>.
3. Про затвердження прогнозу розвитку житлового будівництва на 2000-2004 роки: постанова Кабінету Міністрів України від 27.08.2000 р. № 1347 // [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1347-2000-п>.
4. Про схвалення Концепції Загальнодержавної цільової програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад на 2010-2014 роки: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 13.01.2010 р. № 83-р // [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/83-2010-р>.