

Юридичні науки

УДК 347.444

**Соболєва Катерина Олегівна**

*студентка*

*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

**Соболева Екатерина Олеговна**

*студентка*

*Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого*

**Sobolyeva Kateryna**

*Student of the*

*Yaroslav Mudryi National Law University*

**СОЦІАЛЬНИЙ НАЙМ ЖИТЛА У ПРАВОВОМУ АСПЕКТІ:  
НАЦІОНАЛЬНИЙ ТА ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД  
СОЦИАЛЬНАЯ АРЕНДА ЖИЛЬЯ В ПРАВОВОМ АСПЕКТЕ:  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ И ЕВРОПЕЙСКИЙ ОПЫТ  
SOCIAL HOUSING RENT IN A LEGAL ASPECT: NATIONAL AND  
EUROPEAN EXPERIENCE**

***Анотація.** У статті здійснено теоретичне узагальнення і вирішення наукового завдання, що полягає у наданні правової характеристики договору соціального найму (оренди) житла та визначенні напрямів вдосконалення законодавства України у сфері забезпечення громадян житлом з житлового фонду соціального призначення відповідно до позитивного європейського досвіду.*

***Ключові слова:** договір соціального найму, соціальне житло, оренда житла.*

***Аннотация.** В статье осуществлено теоретическое обобщение и решение научной задачи, заключающейся в предоставлении правовой*

*характеристики договора социального найма (аренды) жилья и определении направлений совершенствования законодательства Украины в сфере обеспечения граждан жильем из жилого фонда социального назначения в соответствии с позитивным европейским опытом.*

**Ключевые слова:** *договор социального найма, социальное жилье, аренда жилья.*

**Summary.** *The article presents a theoretical generalization and solution of the scientific problem, which includes a legal description of the contract of social hiring (rent) of housing and determining the directions of improving the legislation of Ukraine in the sphere of providing citizens with housing from the social housing in accordance with the positive European experience.*

**Key words:** *contract of social hiring, social housing, rental housing.*

Процеси урбанізації, підвищення демографічних показників, зниження рівня життя населення є підставою для загострення питання соціального найму, необхідності правового врегулювання становища соціально незахищених верств населення у житловій сфері. Так зокрема, за даними Третього європейського моніторингу якості життя «Якість життя в Європі: вплив кризи» [1]. В країнах Європейського союзу 1/3 громадян орендує житло, більша половина з яких живе саме у соціальному житлі. В Україні 95,2% домогосподарств є власниками житла, 4,8 % – орендують житло [6]. Порівнянно невисокі показники не дають підстав знецінювати значення найму житла, в тому числі найму соціального житла, оскільки це є виправданим способом подолання житлової кризи. Тому актуальність визначеної теми є беззаперечною не лише для України, а й для більшості країн світу.

Звертаючись до національного законодавства, зокрема до Основного Закону України, в ньому містяться наступні положення: “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" [2]. На реалізацію зазначеної норми прийнято ряд спеціальних законодавчих актів, серед яких центральне місце займають ЗУ "Про житловий фонд соціального призначення", Житловий кодекс, Постанова Ради Міністрів УРСР і Української республіканської ради професійних спілок від 11 грудня 1984 р. N 470 "Про затвердження Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР" тощо. Але переважна частина актів, спрямованих на правове врегулювання питання соціального найму житла, були прийняті ще за часів УРСР, а тому не можливо у повній мірі говорити про їхню актуальність з огляду на сучасні реалії.

З аналізу вищезазначених актів виходить, що підставою для заселення до житла з житлового фонду соціального призначення є укладення чітко визначеним колом суб'єктів договору соціального найму, який за своєю правовою природою хоча і є одним із видів найму житла, але одночасно є відмінним від останніх в декількох аспектах. Так, зокрема, порівнюючи договір соціального найму житла і комерційного найму, останній є оплатним, тобто має за мету отримання прибутку, що не є характерним для договору соціального найму житла. Якщо ж порівнювати сферу укладення, то вони є кардинально різними: так договори комерційного найму укладаються виключно щодо житла у приватному житловому фонді, в той час для договорів соціального найму це не є суттєвим, оскільки стосується житла усіх форм власності. Щодо інших відмінностей договору, то їх розглянемо детальніше.

Якщо говорити про юридичну характеристику будь-якого договору, то принциповим є визначення його предмету, що є істотним для

розмежування суміжних договорів. Так, останнім у досліджуваному договорі виступає соціальне житло, яке у ЗУ "Про житловий фонд соціального призначення" розглядається як житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк [3]. О. Є. Аврамова, визначає соціальне житло як різновид більш широкого поняття «житла соціального забезпечення». До цього поняття авторка включає також заклади соціального захисту для короткочасного перебування бездомних громадян і безпритульних дітей (будинки нічного перебування, соціальний готель, притулок для неповнолітніх служби у справах неповнолітніх); та житло з тимчасового житлового фонду, тобто житлові приміщення пристосовані для тимчасового проживання громадян, які не мають місця проживання або втратили його [4, с. 75].

Ще одне положення, на яке варто звернути увагу є те, що стороною відповідного договору можуть виступати лише громадяни України, для яких таке житло є єдиним місцем проживання або які мають право на поліпшення житлових умов відповідно до закону, та середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік з розрахунку на одну особу в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством. При цьому відповідно до Порядку визначення величини опосередкованої вартості наймання (оренди) житла в населеному пункті величина опосередкованої вартості наймання (оренди) житла в населеному пункті визначається відповідним органом місцевого самоврядування на підставі щомісячних даних щодо мінімального розміру плати за наймання (оренду) одного квадратного метра кімнати в гуртожитку. Ті громадяни, котрі відповідають вищезазначеним критеріям мають бути включені до соціального квартирної обліку, причому обов'язковому врахуванню

підлягають площа житла та вартість майна, яка перебуває у власності такого суб'єкта. Як показує практика, в Україні дійсно має місце правове закріплення політики забезпечення житлом соціально незахищених верств населення, що покладає на органи місцевого самоврядування територіальних одиниць обов'язки щодо складання відповідних Порядків. Та слід розібратися з тим, чи дійсно громадяни, що перебувають у складному матеріальному становищі, отримують житло, яке належить відповідно да законодавства. Зокрема, за даними Державної служби статистики на кінець 2014 року на квартирному обліку перебували 657 тисяч сімей та однаків, з них квартири отримали лише 3 тисячі" [6].

Істотне значення для даного виду договору має визначення строку його дії. З аналізу ч. 6 ст. 20 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» можна дійти висновку, що одна з підстав припинення строку досліджуваного договору пов'язується із моментом перевищення середньомісячного сукупного доходу наймача квартири або садибного (одноквартирного) жилого будинку з житлового фонду соціального призначення та членів його сім'ї величини опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті [3]. Хоча вичерпного переліку підстав припинення договору соціального найму на законодавчому рівні не передбачено. В той же час Європейський суд з прав людини у справі «Кривіцька та Кривіцький проти України» стоїть на позиціях що виселення є серйозним втручанням у право особи на повагу до її житла» [7]. Суд надає особливої ваги процесуальним гарантіям, наданим особі в процесі прийняття рішення. Зокрема, навіть якщо законне право на зайняття приміщення припинено, особа вправі мати можливість, щоб співрозмірність заходу була визначена незалежним судом у світлі відповідних принципів статті 8 Конвенції. Саме тому суди мають звертати увагу не лише на дотримання формальних вимог, а й на інші фактори для того, аби визначити, чи встановлено справедливий баланс заходом, що оскаржується.

Отже, у випадку, коли в особи, яка проживає у житлі із соціального фонду, немає іншого житла, виселення її з такого житла з формальної підстави – припинення строку договору соціального найму, є порушенням прав людини.

Повертаючись до вже згадуваного Закону України «Про житловий фонд соціального призначення», хотілось би звернути особливу увагу на законодавчо закріплену заборону піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі соціального житла, що викликає ряд сумнівів з приводу доцільності даного положення у зв'язку із позитивним міжнародним досвідом. Це проявляється у тому, що уряди країн ЄС усе більш часто ухвалюють рішення щодо впровадження можливостей наступного викупу соціального житла, адже вважається, що приватна власність дисциплінує й стимулює громадян до активного соціального поведіння й трудової діяльності. Таким чином, соціальне житло перетворюється в доступне, поступово вирішується житлова проблема, коректується соціальна поведінка малозабезпечених громадян. Так, зокрема, у Великій Британії досить поширеним способом забезпечення населення житлом є соціальний найм житла. Первісно соціальне житло у Великій Британії забезпечувалося благодійними некомерційними організаціями, чітко зорієнтованими на вирішення проблем конкретних соціальних груп. У 1980 році було надано соціальним наймачам право викупу соціального житла. Саме тому вважаю за доцільне розробити Порядок надання громадянам доступного житла, побудованого за державні кошти, в довгострокову оренду із правом подальшого викупу, що могло суттєво поліпшити ситуацію, що склалася в останні два десятиріччя у сфері забезпечення конституційного права більшості громадян України на житло.

З урахуванням вище викладеного, хотілось би звернутися до Концепції державної житлової політики 1995 року, в якій акцентується увага на тому, що «метою державної житлової політики є створення умов

для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення утримання та схоронності житлового фонду». Згідно з цією концепцією, державна житлова політика передбачає безпосереднє надання державою допомоги населенню, одним із проявів чого є реалізація права на житло через механізм укладенням договорів соціального найму.

### **Література**

1. Third European Quality of Life Survey. Quality of life in Europe: Impacts of the crisis. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2012. – 163 p.
2. Конституція України [Електронний ресурс] : від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/Z960254K.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z960254K.html).
3. Про житловий фонд соціального призначення [Електронний ресурс] : Закон України від 12 січня 2006 р. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3334-15/print1509650691197593> .
4. Аврамова, О. Соціальне житло чи житло соціального забезпечення? [Текст] / О. Аврамова // Юридичний журнал. – 2007. – № 10. – С. 75-76.
5. Порядок визначення величини опосередкованої вартості наймання (оренди) житла в населеному пункті від 23 липня 2008 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/682-2008-п>
6. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
7. Рішення Європейського суду з прав людини від 2 грудня 2010 року у справі «Кривіцька та Кривіцький проти України» [Електронний ресурс] . – Режим доступу: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/974\\_774](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/974_774)

8. Концепція державної житлової політики від 30 червня 1995 р.  
[Електронний ресурс]. – Режим доступу:  
[http://search.ligazakon.ua/1\\_doc2.nsf/link1/F950254.html](http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/F950254.html)