

ЩОДО ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ГРОМАДЯНАМИ ПРАВА НА ЖИТЛО

Юрій Васильович ТАРАСЮК,

*Заслужений юрист України,
перший заступник директора КП
«Житлоінвестбуд-УКБ» (м. Київ)
<https://orcid.org/0000-0001-8352-7120>*

Відповідно до статті 47 Конституції України, кожен має право на житло, а держава зі свого боку створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Житло — одна з основних матеріальних умов життя людини. Потреба людини в житлі виникає з моменту її народження, зберігається протягом усього життя і припиняється після смерті. Отже, задоволення потреби людини в житлі – дуже важливе соціальне завдання. Забезпеченість громадян певної країни житлом є одним із найконкретніших показників добробуту всього народу. Водночас право на житло – це можливість людини й громадянина мати житло у власності чи одержати його за договором найму з державного чи громадського фонду, користуватися житлом і вимагати від зобов'язаних суб'єктів забезпечення реалізації цього права в повному обсязі [1]. Згідно з нормами чинного законодавства можна виділити три форми (способи) реалізації громадянами свого конституційного права на житло: одержання у безстрокове користування у встановленому порядку житлового приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду; одержання у безстрокове користування у встановленому порядку житлового приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів; набуття житла у власність шляхом: приватизації квартир (будинків) державного житлового фонду; придбання квартир (будинків) у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законодавством України [2].

Слід відмітити, що повноцінній реалізації громадянами права на житло повинно сприяти ефективне функціонування будівельної галузі. Сьогодні будівельна галузь займає одне з ключових місць в економіках багатьох держав світу, зокрема її частина у ВВП варіюється від 8 до 16%, а відсоток працюючого населення, яке зайнято у будівельній сфері складає 4-9%. Що ж стосується безпосередньо сфери житлового будівництва, то вона покликана створити всі необхідні умови для того, щоб кожен громадянин мав можливість реалізувати права, гарантовані йому Конституцією України. Житло завжди було і лишається одним із найважливіших інструментів на шляху досягнення соціальних цілей у суспільстві. Ринок житла тісно інтегрований у всі сфери економічного та соціального життя суспільства і відіграє особливу роль у сучасній економіці. Житлові умови займають важливе місце в системі забезпечення потреб населення [3].

У будь-якій країні світу житлове будівництво є важливою сферою економічної діяльності та матеріальною основою формування житлових умов

населення, від розвитку якої залежать не лише основні якісні параметри житлових споруд, рівень їх технічного оснащення та загальна комфортність, але й значною мірою потенціал здоров'я населення. Тривалий процес реформування та розвитку будівництва проходили усі європейські країни, використовуючи нові технології інвестування й стимулювання розвитку цієї сфери, об'єднуючи державну підтримку, механізм іпотечного кредитування та контрактні заощадження [4].

Отже, узагальнюючи зазначимо, що право на житло – це надважливе та багатоаспектне право кожного громадянина, яка включає в себе декілька аспектів: по-перше, гарантовану можливість кожній людині користуватись наявним у неї житлом; по-друге, обов'язок держави забезпечувати житлом осіб, які його потребують; по-третє, поліпшення житлових умов для окремих категорій громадян. Окрім того, забезпечення ефективного реалізації особами права на житло є фактично неможливим без належного функціонування будівельної галузі, зокрема такого її елементу як житлове будівництво. З огляду на зазначене, вважаємо, що ключовими факторами, які заважають якійсь реалізації особами свого права на житло є такі:

- по-перше, негативними соціально-економічними та політичними тенденціями, що сприяли зниженню попиту на житло в Україні;
- по-друге, досить частими є випадки неспівпадіння інтересів забудовників та держави або органів місцевого самоврядування у відповідній сфері. Зокрема, забудовники досить часто тяжіють до будівництва елітного житла, в той час як попит є на житло більш низького цінового сегменту;
- по-третє, на сьогодні неефективним є механізм забезпечення житлом молодих людей, зокрема відсутнє іпотечне кредитування молодих сімей, тощо;
- по-четверте, сфера житлового будівництва в Україні є недостатньо привабливою для іноземних інвесторів, що зменшує надходження коштів у неї, а відтак і гальмує її загальний розвиток.

Звісно, вказаним вище проблеми реалізації права на житло громадянами не обмежуються, їх перелік є значно ширшим. Однак ми переконані, що саме наведені вище аспекти найбільш суттєво впливають на досліджувану сферу. Втім подолання окреслених недоліків є довготривалим процесом, оскільки житлова криза в Україні триває вже багато років, а механізм розв'язання проблем у цій сфері навряд чи можна назвати дієвим. З огляду на це сьогодні в Україні вбачається доцільним запровадження дієвих фінансово-кредитних механізмів, спроможних забезпечити умови для купівлі житла широкими верствами населення, для чого необхідне злагоджене функціонування всіх державних механізмів.

Список використаних джерел:

1. Колодій А. М., Олійник А. Ю. Правознавство, 2009. Правова єдність ВАВ, 792 с.
2. Баулін О. В., Лебідь В. І., Матвеев П. С., Пожидаєва М. А. Адвокатський іспит: підготовчий курс / навч. посіб. К.: Алерта, 2013. 736 с.
3. Піщик О. В. Методи та принципи підвищення забезпечення житлом населення на державному рівні. *Інтелект XXI*. 2017. № 6. С. 76-79.
4. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. URL: <https://dse.org.ua/arhcrive/36/10.pdf>