

багатоквартирних будинків ЖЕКів. Однозначно поняття «обслуговувати», «надавати послуги з» більше відповідає значенню, яке хотіли передати автори.

Обов'язкове створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Якщо сьогодні в Україні цей процес, на відміну від інших держав, є справою добровільною, то проект Кодексу передбачає його обов'язковість».

Існування ОСББ створить умови, за яких ні держава, ані органи місцевого самоврядування не нестимуть будь-якої відповідальності за стан будинків. Все здійснюватиметься за кошти і силами співвласників. Державі лише надаватиметься право позбавити власників житла для реалізації привабливих інвестпроектів, контроль за громадянами силами житлово-комунальної інспекції тощо.

Варто згадати і про те, що право на першочергове та позачергове одержання житла надається громадянам, які мають пільги. Якщо здійснити аналіз пільг, передбачених житловим законодавством, то можна говорити про наявність не тільки пільг, але і про наявність певних привілеїв під час розподілу і надання житла. Окремі категорії громадян, наприклад, працівники державних органів (особи, обрані на виборну посаду, коли це зв'язано з переїздом в іншу місцевість, та деякі інші категорії громадян), не належать до соціально незахищених верств населення, і надання їм житла в першу чергу чи поза чергою є не пільгою, а привілеєм. Отже, наразі маємо ситуацію, за якої певна посада в органах державної влади та управління відповідно до чинного законодавства надає право на одержання привілеїв під час одержання житла, що неприпустимо в демократичній, правовій і соціальній державі. За наявності потреби в житлі таким категоріям працівників може надаватися службове житло, а в подальшому вони можуть за власні кошти або у кредит придбати власне житло.

Зниження соціальної напруги в суспільстві – питання благородне. Проте чи реально вирішити ці проблеми шляхом прийняття проекту Житлового кодексу – питання риторичне. Попри значну кількість хороших ініціатив та пропозицій є звичайно ті моменти, які потребують доопрацювання та з'ясування деталей. Я сподіваюся, що народні обранці дослухаються до думок науковців, представників громадськості та підготують справді якісний документ, який захищатиме права простого кожного громадянина. Бо усі ми є мешканцями, тож Житловий кодекс зачіпає кожного. Тому справедливі очікування українців на документ, який регулюватиме житлові правовідносини за принципами соціальної та правової держави, якою проголошує себе Україна.

#### *Список використаних джерел:*

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. /Відомості Верх. Ради України. – 1996. - №30.
2. Житловий Кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. /Відомості Верх. Ради України. –1983. - №28.
3. Галаянчик М.К. Житлове право України: Навч. посіб. – К.: Хрінком Інтер, 2007. – 528 с.

## **ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ В УКРАЇНІ**

**Кравець Ярослава Ігорівна**, студент навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ  
*Науковий керівник:* кандидат юридичних наук, старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ *Зализняк В.А.*

Державна житлова політика — це діяльність органів державної влади, спрямована на створення умов, за яких громадяни матимуть змогу побудувати житло, придбати його у власність, наймати, а ті, що потребують соціального захисту, отримати житло безоплатно або за доступну ціну від держави чи територіальної громади.

Забезпеченість громадян житлом – показник успішності державної політики, причому навіть більш точний, ніж показник економічного зростання держави. Саме тому житло було і залишається одним із найважливіших чинників на шляху досягнення соціальних цілей у суспільстві.

Крім того, частина принципів і методів державної житлової політики, успадкована від минулої системи управління, не відповідає сучасній парадигмі державного управління, є неефективною в сьогодишніх умовах і не сприяє вирішенню завдань, що стоять перед Україною. Саме тому питання поліпшення стандартів у сфері забезпечення населення України доступним

житлом закономірно посідають центральне місце в діяльності Президента України, органів законодавчої та державної виконавчої влади.

Дослідженню проблем житлової політики присвячені праці вітчизняних фахівців:

А. Гальчинського, В. Куйбіди, В. Рибачка та ін.

Питання формування державної стратегії розв'язання житлової проблеми в Україні в контексті зарубіжного досвіду та шляхи їх розв'язання вивчають В. Кравченко, К. Паливода, В. Поляченко та ін.

Разом з тим у галузі державного управління мало наукових досліджень, присвячених цілкомому й комплексному аналізу напрямів удосконалення житлової політики, розробці чіткого механізму створення державою відповідних умов для забезпечення соціальної доступності житла громадянам України.

Статистичні дані свідчать: у 1995 р. (початок посткризового підйому) на черзі в Україні перебувало 2,16 млн сімей та однаків, наприкінці 2012 р. – 1,25 млн. Однак за цей період отримали житло не 910 тис. сімей, як здається на перший погляд, а втричі менше – всього 331 тис. Скорочення квартирної черги має певні причини: частина громадян померла, виїхала з країни або вирішили цю проблему без допомоги держави. Існує офіційний показник ефективності, точніше – неефективності швидкості руху квартирної черги: відсоток сімей, які знаходяться у ній десять і більше років. В Україні він становить 70%.

Щорічний показник кількості сімей та однаків, які одержали житло, має від'ємну динаміку. За даними Державного комітету статистики України, з 1990 р. до початку 2012 р. він зменшився з 8,9 до 1,4%.

Кількість збудованого житла динамічно зростає, а рух квартирної черги уповільнюється.

Основні проблеми:

- недоступність комерційних житлових кредитів через їх високу вартість для більшості громадян;

- зменшення обсягів державного фінансування житлового будівництва призвело до зменшення загальних обсягів уведення житла;

- не набули достатнього розвитку механізми вирішення житлових питань шляхом спільної участі громадян та держави у фінансуванні будівництва (придбання) житла, зокрема, надання цільових житлових субсидій, запровадження системи заощадження коштів для будівництва (придбання) житла.

Отже, низький рівень забезпечення житлом залишається однією з найгостріших соціальних проблем, яка не може бути розв'язана без участі держави.

Підґрунтям у визначенні основних засад реалізації державної житлової політики стосовно надання підтримки громадянам, що потребують поліпшення житлових умов, є положення Указу Президента України "Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом", які визнають будівництво за умов державної підтримки доступного житла одним із провідних напрямів забезпечення реалізації конституційного права громадян України на житло.

На виконання доручення, визначених вищезазначеним Указом, Кабінетом Міністрів України схвалено Концепцію Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2009–2016 рр., яка намічає пріоритетні шляхи та способи розв'язання житлової проблеми в державі.

На розгляді у Верховній Раді України знаходиться ряд законопроектів, що визначають основні засади державної підтримки забезпечення громадян житлом, спрямовані на прискорення обсягів житлового будівництва та взаємопов'язаного формування платоспроможного попиту населення.

Шлях вирішення найбільючої з них – забезпечення громадян доступним житлом – полягає у створенні відповідного державно-управлінського механізму розвитку житлового будівництва в Україні, який б поєднав правові, організаційні та економічні засади державної підтримки забезпечення громадян житлом.

Реалізація державної політики щодо забезпечення прав громадян на житло передбачає, по-перше, вдосконалення державно-управлінського механізму розвитку житлового будівництва з формуванням якісно нових підходів до збільшення обсягів побудованого житла та здешевлення його

вартості, по-друге, вивчення шляхів упровадження обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, покращання механізму надання житла, зменшення зловживань органів державної влади при його розподілі. По-третє: щоб не перетворити громадян країни на суцільну соціальну чергу, разом із реформою житлового законодавства слід здійснювати й реформу системи оплати праці.

#### *Список використаних джерел:*

1. Конституція України
2. Житловий фонд України (1990–2012 рр.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
3. Проект Концепції загальнодержавної програми забезпечення громадян доступним житлом на період 2009–2016 років [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregionbud.gov.ua/index.php?id=588>.
4. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом : Указ Президента України від 8 листопада 2007 р. № 1077

## **ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО СТАНОВИЩА ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

**Клочков Богдан Ігорович**, студент навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ  
*Науковий керівник:* кандидат юридичних наук, старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін, навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ *Зайзняк В.А.*

Актуальність теми зумовлена особливим правовим становищем Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), який є ефективним посередником ввіреного власниками майна, що дбає про належне його утримання та обслуговування. Але незважаючи на позитивні особливості правового становища даного інституту, в чинному законодавстві існує ряд прогалин, що створюють перешкоди на шляху ефективного здійснення наданих повноважень. Загалом, серед основних недоліків варто відзначити проблеми правового режиму земель багатоквартирних будинків та правового статусу майна співвласників будинку.

Серед найбільш проблемних питань правового режиму земель багатоквартирних будинків можна зазначити наступні.

1. Відсутність уніфікованого визначення складу земель багатоквартирних будинків та неузгодженість норм про суб'єкта права власності та користування на землі багатоквартирних будинків.

Земельний кодекс (далі – ЗК України) передбачає спеціальний режим використання земельних ділянок багатоквартирних жилих будинків. До складу цих земель відносяться земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, належні до них будівлі та споруди, а також прибудинкові території. Ряд інших нормативно-правових актів визнає окремий статус прибудинкової території, під якою розуміється територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку [1; 2].

Відповідно до ст. 42 ЗК України у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників. Стаття 89 ЗК України зазначає, що земельні ділянки співвласників жилого будинку перебувають у спільній сумісній власності. Водночас, земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам. Таким чином, власники приміщень, у приватизованому жилому будинку – юридичні особи мають можливість реалізувати своє право власності на земельну ділянку прибудинкової території виключно на умовах права спільної часткової власності (ст. 87 ЗК України).

2. Відсутність законодавчої процедури передачі прибудинкових територій.

На сьогодні не затверджено нормативно-правового акту, який мав би визначити порядок встановлення меж, передачі у власність та надання в оренду земельних ділянок для обслуговування багатоквартирних житлових будинків.

На рівні місцевих територіальних громад процедури передачі прибудинкових територій ОСББ відрізняються, втім спільною рисою