

УДК 347.254

Владислав Ільєнко,

студент

Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ

Дмитро Ільєнко,

студент

Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ

Роман Карпенко,

викладач кафедри цивільно-правових дисциплін

Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ

ПРИНЦИПИ ЖИТЛОВОГО ПРАВА

У статті висвітлено основні принципи житлового права України, які відображають основні ідеї права, та їх вираження в нормах житлового законодавства України.

Ключові слова: принцип, правовий принцип, житлове право, житлово-комунальне господарство, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Постановка проблеми. Кожна галузь права та її інститути мають основоположні засади, тобто принципи права, які визначають сутність норм тієї чи іншої галузі права, їх місце та значення в системі права. Також принципи права визначають шляхи й напрями вдосконалення правових норм, виступаючи керівними ідеями для законотворця. Вони є сполучною ланкою між основними закономірностями розвитку та функціонування суспільства і правовою системою. Завдяки принципам, правова система адаптується до найважливіших інтересів і потреб людини й суспільства. Принципи права значною мірою визначають специфіку і зміст будь-якої правової системи. Тому з ними пов'язані першорядні питання загальнотеоретичного правознавства. Аналіз особливостей, функцій, системи і змісту принципів права дає змогу виявити основи формування системи права, специфіку тієї чи іншої правової системи.

Сама тема принципів права є не новою для науки. Вивченням принципів житлового права займалися О. Кармаза, С. Погребняк, А. Колодій, Я. Шевченко, О. Харитонов, М. Штефан, П. Шевчук та інші, які, у свою чергу, зробили внесок у розвиток науки щодо принципів права. При цьому, на нашу думку, принципи житлового права потребують додаткового вивчення, оскільки натепер відбувається реформування правової системи України. Останніми роками реформування також торкнулося й житлового права в таких напрямках, як реформування житлово-комунального господарства, оновлення житлового законодавства тощо, що може породжувати нові принципи житлового права, припиняти дію й існування старих принципів житлового права.

Мега статті – дослідити тенденції розвитку житлового права, його реформування, принципи житлового права, що існують нині, можливості появи нових принципів, роль принципів у сучасному житловому праві,

їх нормативне закріплення в законодавстві України та поєднання житлового права з іншими суміжними галузями права; з'ясувати роль принципів житлового права на фоні євроінтеграції України.

Виклад основного матеріалу. Безумовно, ми можемо розгалужувати принципи житлового права на публічно-правові та приватно-правові, що за своєю сутністю переплітаються з іншими галузями права, такими як цивільне право, фінансове право, адміністративне право, нотаріальне тощо.

Для початку надамо поняття, що таке принцип загалом. Принцип – це загальні вимоги до побудови теорії, сформульовані як те первинне, що лежить в основі певної сукупності фактів. Під час характеристики різноманітних систем принципи відображають ті суттєві характеристики, що відповідають за правильне функціонування системи, без яких вона не виконувала б свого призначення.

Правовий принцип – основна ідея, відповідно до якої здійснюється правове регулювання житлових відносин. На думку В. Комарова, принцип цивільного права властивий і житловому праву. Але їх дія виявляється з урахуванням особливостей, які характерні для специфічних відносин, що розглядаються. Принципи можна поділити на дві категорії.

До першої категорії належать загальні принципи, тобто властиві будь-якій галузі права загалом (наприклад, принцип гласності, законності тощо).

До другої категорії можна зарахувати специфічні принципи, тобто властиві здебільшого житловому праву (наприклад, принцип недоторканності житла).

До специфічних принципів житлового права належать такі:

– принцип припустимості здійснення права на житло. Зміст цього принципу полягає в тому,

що громадянину надана можливість реалізувати своє право різними способами: на підставі договору соціального чи комерційного найму, на підставі договору безоплатного користування житлом, вступу в члени житлово-будівельного кооперативу, придбання у власність чи будівництво тощо;

– принцип недоторканності житла. Відповідно до цього принципу, норми житлового права забезпечують власникам чи правомірним користувачам можливість стабільного здійснення правомочностей щодо володіння, користування й розпорядження жилим приміщенням, що їм належить. Із цього принципу випливає, що жодний суб'єкт житлового права не може бути позбавлений свого житла інакше, ніж за рішенням суду, причому рішення суду про припинення суб'єктивного права може бути винесено тільки у випадках, прямо передбачених законом. Принцип недоторканності житла розповсюджується як на власників, так і на правомірних власників;

– принцип рівності правового режиму для суб'єктів житлового права. Цей принцип означає, що жодний спеціальний суб'єкт не має якогось переваг перед іншими, він пронизує всю систему житлового права;

– принцип невторчання в особисті справи, ще можна назвати його принципом дозволеної спрямованості житлово-правового регулювання. Згідно із цим принципом, суб'єкти житлового права можуть одержувати права й покласти на себе обов'язки, не тільки передбачені законом, іншими правовими актами, а й такі, що не передбачені житловим законодавством, якщо вони не суперечать загальним принципам права і змісту житлового законодавства.

При цьому необхідно пам'ятати, що в разі здійснення права публічними або приватними юридичними особами вони можуть діяти в межах спеціальної правосуб'єктності. Це пояснюється тим, що громадянину не може бути відмовлено в наданні житла за наявності в нього необхідних підстав;

– принцип свободи договору. Цей принцип передбачає свободу суб'єктів житлового права у виборі партнерів за договором (наприклад, набути в користування житло, що належить державі чи громадянину), у виборі виду договору (наприклад, купівля-продаж, найм тощо), умов, за яких він буде укладений (наприклад, на певний строк чи безстроково);

– принцип свободи особи. Це насамперед свобода людини в самовизначенні, у визнанні за нею природних і невід'ємних прав у різноманітних сферах громадського життя, що ніким, у тому числі й державою, не повинні порушуватися. У рамках житлового права це означає забезпечення її засобами захисту від неправомірних дій проти недоторканності житла, таємниці особистого життя тощо, створення організації для досягнення самостійного здійснення всіх майнових і особистих прав, які їй належать;

– принцип закріплення в нормах житлового права новітніх досягнень світової юридичної думки [7; 9].

Усі вищеперераховані принципи є вже давно сталими принципами права в Україні, що

роками втілювались на практиці та закріплювались нормами житлового права. Натепер ми можемо прослідкувати за реформуванням правової системи України, євроінтеграцією України та прагненням держави оновити законодавство і зробити його орієнтованим на інститути норм і права більшості країн Європейського Союзу.

Розглянемо принципи житлового права, які можуть утворитися під час реформування житлово-комунальних господарств, замінивши їх на об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Саме реформування житлово-комунальних господарств почалося на початку 2015 року. Пріоритетні завдання Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства в цій сфері визначено в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» (спрямований на демонополізацію та дерегуляцію ринку житлово-комунальних послуг, а також удосконалення правового регулювання в цій сфері) та Законі України «Про внесення змін до Закону України «Про питну воду та питне водопостачання» (спрямований на запобігання негативному впливу стічних вод підприємств на якість питної води з джерел питного водопостачання).

На нашу думку, реформування житлово-комунальних господарств є одним із найважливіших кроків реформування житлового права України, тому що воно дає змогу кожному з власників багатоквартирних будинків визначати кошторис утримання своєї квартири; визначати розмір внесків на утримання будинку; диктувати структуру і стиль управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; формувати штатний розклад і персональний склад працівників, які обслуговують будинок, і встановлювати їм заробітну плату (управителя, сантехніка, двірника, електрика, бухгалтеря, консьєржа тощо); вибрати найкращого виконавця житлово-експлуатаційних послуг (вивіз сміття, обслуговування ліфту, дезінфекція, виконання ремонтних робіт, тощо); визначати черговість проведення поточного ремонту й контролювати його якість; отримати прибудинкову територію в приватну власність і самостійно приймати рішення щодо її використання; більш успішно, ніж за житлово-комунальних господарств, вимагати від постачальників комунальних послуг («Міськенерго», «Водоканал») виконання умов угод [6].

Отже, які принципи можуть утворитися під час реформування житлово-комунальних господарств? На нашу думку, один із принципів, що може утворитися, – це принцип солідарної відповідальності співвласників багатоквартирного будинку. Цей принцип дасть змогу закріпити загальне правило солідарної відповідальності, що наведено в ст. 1190 Цивільного кодексу України, згідно з якою особи, спільними діями або бездіяльністю яких було завдано шкоду, несуть солідарну відповідальність перед потерпілим. Так, звісно, ми не можемо стверджувати, що поняття «солідарна відповідальність» – це нове явище. Але, на нашу думку, втілення цього принципу в житловому пра-

ві дасть змогу притягати до відповідальності окремих суб'єктів за невиконання покладених на них обов'язків щодо співвласників багатоквартирного будинку або всіх співвласників багатоквартирного будинку за порушення норм екологічного права, адміністративного права, цивільного права тощо.

Ми пропонуємо такий механізм реалізації цього принципу:

- закріплення в типовому статуті об'єднання співвласників багатоквартирних будинків відповідальності суб'єктів багатоквартирного будинку за невиконання покладених на них обов'язків;

- закріплення в типовому статуті об'єднання співвласників багатоквартирних будинків способів вирішення та врегулювання спорів між суб'єктами багатоквартирних будинків, які надалі можуть бути змінені, доповнені або виключені взагалі.

Відповідно до Конституції України, держава має проводити курс на послідовне забезпечення права громадян на житло. Традиційні положення радянського житлового законодавства закріплено в новому законодавстві України, хоча акценти змінилися. Варто звернутися до ст. 47 Конституції, яка визначає принцип вирішення житлової проблеми в Україні, закріплює права громадян на житло. Держава взяла на себе зобов'язання створити 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 й органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Тобто держава надає допомогу, але не гарантує своїм громадянам житло, а невиконання належним чином державою цього обов'язку може призвести до значного збільшення соціально незахищених громадян [8].

З огляду на положення ст. 47 Конституції України, можна впровадити ще один принцип житлового права. Згідно зі ст. 47 Конституції України, кожному громадянину України гарантується 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. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду [1].

Виходячи з вищевказаного, на нашу думку, варто впровадити принцип доступності житла, тому що хоча й Конституція України гарантує право на житло кожному громадянину, але насправді ми спостерігаємо мізерний процент забезпечення житлом громадян, так як попит на доступне житло зростає, а житловий фонд поповнюється в дуже малих об'ємах.

Механізм реалізації такого принципу:

- впровадити єдиний реєстр житлового фонду (квартир, будинків), що дасть змогу зробити процес отримання житла більш прозорим,

зменшити наявність корупційного фактору в цьому секторі;

- поряд із єдиним реєстром житлового фонду впровадити єдиний реєстр осіб, які чекають свого права на отримання безкоштовного житла, що, у свою чергу, зробить процедуру отримання житла більш прозорою;

- не варто забувати й про те, що житла потребують працівники державного сектору, тому потрібно упровадити єдиний реєстр, а також відбір кандидатів на чергу в отриманні житла порівняно із заробітною платнею і статками працівників державного сектору;

- наповнити житловий фонд за рахунок будівництва багатоквартирних будинків, що цілком складатимуться з квартир, призначених для громадян, які потребують житло. До того ж наповнення фонду можна здійснити за рахунок реконструкції та капітального ремонту старих аварійних будинків, а також шляхом розконсервування й добудови тисяч багатоквартирних будинків, що зустрічаються на території нашої країни;

- створити на державному рівні фонд, який забезпечуватиме коштами будівництво доступного житла. Фонд можна бути наповнювати коштами з бюджету й коштами, які сплачуються за штрафи, пов'язані з будівництвом (незаконне будівництво тощо).

Упровадження такого принципу дасть державі змогу реанімувати сферу надання житла громадянам, які вже десятиліттями чекають своєї черги, адже, згідно зі ст. 3 Конституції України, людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю.

На початку січня 2017 року набула чинності Постанова Кабінету Міністрів від 28.12.2016 № 1024, відповідно до якої внесено зміни до Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків. Зокрема, передбачається, що власники, наймачі (орендарі) приміщень житлових будинків і гуртожитків мають право на переобладнання й перепланування свого помешкання на підставі ст. ст. 100 і 152 Житлового кодексу УРСР [3].

Відповідно до згаданих статей, виконання наймачами і власниками робіт із переобладнання та перепланування житлового будинку, житлового приміщення й житлового приміщення приватного житлового фонду, які не передбачають втручання в несучі конструкції або інженерні системи загального користування, не потребує отримання документів, що надають право на їх проведення. Після завершення зазначених робіт уведення об'єкта в експлуатацію не потрібне [2].

Поняття переобладнання та перепланування визначено у Правилах утримання жилих будинків і прибудинкових територій.

Переобладнання – улаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення й іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування та переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів. До елементів перепла-

нування жилих приміщень належать перенесення й розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування й переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків.

Ураховуючи те, що зазначені Правила переважно регулюють відносини за участю суб'єктів, на баланс яких перебувають багатоквартирні жилі будинки, наведені визначення можуть стосуватись переобладнання та перепланування житла його приватним власником лише тією мірою, якою це не суперечить сутності цих відносин [4].

Цією Постановою закріплено ще низку питань стосовно користування, розпорядження квартирою, житловим приміщенням, скасована необхідність отримання дозволів на перепланування та переобладнання житлових будинків і гуртожитків, проте залишилися певні обмеження. Ця Постанова спростила користування й розпорядження квартирою, житловим приміщенням, знову закріпила принципи житлового права на недоторканність житла. Відповідно до цього принципу, норми житлового права забезпечують власникам чи правомірним користувачам можливість стабільного здійснення правомочностей щодо володіння, користування й розпорядження жилим приміщенням, що їм належить [5].

Висновки

Отже, підсумовуючи все вищесказане, ми можемо резюмувати: принципи житлового права являють собою певні базові положення, тенденції розвитку й особливості правового регулювання житлових відносин, керівні положення, виражені в нормах житлового законодавства, що виникають у процесі реалізації громадянами свого права на житло, а також відносини, пов'язані з охороною та захистом житлових прав громадян; мають такі ознаки: визначають нормотворчу та правозастосовну діяльність, координують існування ефективних механізмів правового регулювання, формують правову культуру і правове мислення громадян, є критеріями правової природи рішень органів державної влади, органів місцевого самоврядування та дій громадян щодо реалізації ними природного права на житло тощо. Їх розвиток

В статті досліджені основні принципи жилищного права України, які відображають основні ідеї права, і їх вираження в нормах жилищного законодавства України.

Ключевые слова: принцип, правовий принцип, жилищное право, жилищно-коммунальное хозяйство, объединение совладельцев многоквартирных домов.

This article covers the study of the main principles of the housing law of Ukraine, which reflect the basic ideas of law and their expression in the norms of the housing legislation of Ukraine.

Key words: principle, legal principle, housing law, housing and communal services, association of co-owners of multi-apartment houses.

залежить від тенденцій розвитку житлового права України й загалом від розвитку як національного права, так і міжнародного права України. Натепер спостерігається реформування житлового права України, оновлення галузі житлового права, створення нових і закріплення сталих принципів житлового права.

Список використаних джерел:

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-вр, поточна редакція від 30.09.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-D0%B2%D1%80>.
2. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X, поточна редакція від 04.06.2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
3. Постанова Кабінету Міністерства від 28.12.2016 № 1024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1024-2016-%D0%BF>.
4. Амірова Ю.В. Науково-практичний коментар Житлового кодексу України / Ю.В. Амірова, О.О. Отраднава [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://mego.info/матеріал/науково-практичний-коментар-до-житлового-кодексу-україни-амірова-отраднава-2011р>.
5. Закон і Бізнес. Будівельне самоврядування [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zib.com.ua/ua/127447-pereplanuvannya-2017_novi_pravila_virishennya_starih_problem.html.
6. ОСББ та його права [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://pomichnyk.org/dlyafizychnyh-osib/osbb/osbb-ta-joho-prava.html>.
7. Сліпченко С.О. Житлове право України : [науково-практичний посібник] / С.О. Сліпченко, Є.О. Мічурін, О.В. Соболев. – Х. : Еспада, 2004. – С. 318. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://radnuk.info/pidrychnuku/shutlove-pravo/40-michyrim.htm>.
8. Галянтич М.К. Житлове право України : [навчальний посібник] / М.К. Галянтич, Г.І. Коваленко. – К. : Юрінком Інтер, 2002. – 480 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://radnuk.info/pidrychnuku/shutlove-pravo/445-galyantuch/6690--2002-480-.html>.
9. Вікіпедія – вільна енциклопедія. Принципи права [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://uk.wikipedia.org/wiki/Принципи_права.