

цепції «захисту законних очікувань» під час вирішення питання про наявність/відсутність пільг щодо сплати судового збору у споживачів та інших категорій громадян, відповідні права яких передбачені законами, що визначають особливості їх правового статусу, проте не враховані Законом України «Про судовий збір».

**Ключові слова:** пільги щодо сплати судового збору, споживачі, принцип юридичної визначеності, захист законних очікувань.

#### Резюме

**Опанасенко Е. В.** «Законные ожидания» льгот по уплате судебного сбора.

Статья посвящена исследованию особенностей применения основных принципов права в конкретных правоотношениях. В частности, в работе проанализированы направления использования принципа «правовой определенности» и целесообразность учета концепции «защиты законных ожиданий» при решении вопроса о наличии / отсутствии льгот по уплате судебного сбора у потребителей и других категорий граждан, соответствующие права которых предусмотрены законами, определяющими особенности их правового статуса, однако не учтены Законом Украины «О судебном сборе».

**Ключевые слова:** льготы по уплате судебного сбора, потребители, принцип правовой определенности, защита законных ожиданий.

#### Summary

**Opanasenko O.** “Legal expectations” for benefits for court fee payment.

The article is devoted to investigating peculiarities of applying basic principles of law in certain legal relations. Particularly, the author has analyzed ways of using the principle of “legal certainty” and the appropriateness to take into account the concept “protection of legal expectations” while solving issue on presence/absence of benefits for court fee payment for customers and other categories of citizens, whose corresponding rights are foreseen by laws, which determine peculiarities of their legal status but are not taken into account by the Law of Ukraine “On Court Fee”.

**Key words:** benefits for court fee payment, customers, principle of legal certainty, protection of legal expectations.

УДК 347.2

**М. Д. ПЛЕНЮК**

*Мар'яна Дмитрівна Пленюк, кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

## ОСОБЛИВОСТІ МЕХАНІЗМУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ

Сьогодні, диктуючи нові підходи до суспільних відносин, змушує по-новому глянути на усталені погляди щодо правового регулювання права користування житловими приміщеннями. Адже дихотомія поділу права на публічне і приватне, розширення кола суб'єктів правового регулювання, ускладнення структури правового регулювання – це ті підстави, які викликають потребу в підвищенні ефективності його функціонування. Саме тому в сучасній українській правовій науці, зокрема у працях А. Б. Гриняка, І. А. Діковської, А. В. Коструби, Н. С. Кузнецової, Л. В. Козловської, О. О. Отраднової, С. О. Погрібного, В. Л. Яроцького та інших вчених продовжується наукова дискусія щодо вдосконалення механізму правового регулювання цивільних правовідносин в цілому, так і механізму правового регулювання житлових відносин щодо користування житловими приміщеннями зокрема.

Дослідження механізму правового регулювання відбувається в залежності від конкретної спрямованості чи галузевої приналежності, а також від завдань та мети розгляду, стадій («фруху»), методології дослідження, основних та допоміжних умов їх функціонування. Тому, будучи за своїм змістом технічним терміном, «механізм» уже давно увійшов до широкого вжитку сфери гуманітарних наук і проявляється в певних формах його використання. Звідси й розуміння того, що механізм правового регулювання відображає процеси реально існуючі на практиці. Не є винятком і сфера житлового законодавства.

Звертаючи увагу на те, що категорія «механізм правового регулювання» активно використовується як опорна категорія при моделюванні вирішення нагальних проблем та завдань цивільно-правового регулювання, Р. Б. Шишка під механізмом правового регулювання пропонує розуміти взятю в єдності систему правових засобів, способів і форм, через які нормативність права переводиться в упорядкованість суспільних відносин, чим задовольняються інтереси суб'єктів права, встановлюються і забезпечуються правопорядок («належне» у праві стає «сущим»)<sup>1</sup>. В. С. Мілаш вказує, що у традиційному розумінні «механізм правового регулювання» є системою правових засобів, організованих найбільш послідовним чином для подолання перешкод, що заважають задоволенню інтересів суб'єктів права, та за допомогою яких право здійснює свій регулювальний вплив на суспільні відносини<sup>2</sup>. На нашу думку, під механізмом правового регулювання жит-

лових правовідносин слід розуміти систему різнорівневих правових засобів, до якої входять правові принципи, дозволи, заборони, суб'єктивні цивільні права і обов'язки, юридичні норми, правові поняття і конструкції правових феноменів щодо житла, а також акти реалізації прав і обов'язків, які слід використовувати найбільш послідовним чином для належного впорядкування житлових відносин та забезпечення реалізації приватних інтересів осіб щодо користування житлом.

Розуміючи механізм правового регулювання житлових відносин як об'єктивне явище, мета якого – впорядкування суспільних відносин житлового характеру, слушною є думка А. Б. Гриняка, який при дослідженні підрядних договірних зобов'язань, звертає увагу, що «механізм» слід характеризувати через його особливості, які є: а) складовою соціального регулювання; б) певною системою взаємодіючих між собою елементів, серед яких виділяють правові засоби (норми, суб'єктивні права та юридичні обов'язки тощо), способи (дозволи, заборони і зобов'язання) та форми (дотримання, виконання і використання); в) забезпечують регулювання суспільних відносин, тобто є динамічною частиною правової системи; г) мають цілеспрямований та результативний характер. На підставі наведеного автор доходить висновку, що підрядні правовідносини упорядковуються як на нормативному, так і на індивідуальному рівнях. Чим ширше коло інтересів (індивідуальних, групових), на які впливає прямо або опосередковано підрядний договір, тим більшим повинен бути ступінь нормативного регулювання, однак і зайва «зарегульованість», особливо на нормативному рівні, теж не сприятиме розвитку цих відносин. Саме тому, переважна більшість норм цивільного законодавства має диспозитивний характер, що в кінцевому результаті призводить до збільшення питомої ваги індивідуального (договірного) регулювання<sup>3</sup>. У сфері житлових правовідносин наведена думка теж має слушне значення, адже користування житловим приміщенням в приватному житловому фонді можливе як на підставі індивідуального (договірного) регулювання, так і на підставі диспозитивних норм цивільного законодавства.

Характеризуючи механізм правового регулювання житлових відносин звертаємо увагу на такі його особливості: 1) правовий механізм завжди являє собою комплекс (систему) юридичних засобів, а його структура охоплює цілий ряд нормативних та правореалізаційних юридичних засобів; 2) правовий механізм існує для реалізації певної юридичної мети; 3) правовий механізм являє собою не просто сукупність, а систему взаємоузгоджених, послідовно організованих засобів, які покликані діяти спільно, так би мовити, допомагаючи один одному; 4) дія правового механізму здійснюється в залежності від заданої програми, своєрідної «схеми» чи «алгоритму», що передбачає певну чітку процедуру виконання.

З наведеного можна встановити, що механізм правового регулювання житлових відносин не є формальним, штучним явищем чи винятково теоретичною конструкцією, під таким поняттям слід розуміти реально існуючі на практиці явища, які можливо змоделювати через відповідні рівні правового регулювання.

Моделюючи логічний ланцюг рівнів правового регулювання договірних відносин А. Б. Гриняк, В. В. Проценко, на перше місце виносять імперативні норми, що визначають взаємовідносини між учасниками; на друге – умови договору, визначені за домовленістю між сторонами; на третє – диспозитивні норми, що діють у тому випадку, коли сторони своєю домовленістю не встановлять інший порядок або взагалі не виключать дію норми. І тільки за відсутності названих трьох рівнів правового регулювання до відносин сторін можуть застосовуватися звичай ділового обороту<sup>4</sup>.

Послідовність рівнів правового регулювання слід дотримуватися і в житлових правовідносинах. Адже на сучасному етапі розвитку правової думки та підходів до правового регулювання житлових відносин відбувається звуження сфери дії імперативних норм на користь договору, що надає сторонам можливість стверджувати про його загальнообов'язковість. Звідси, можна констатувати два рівні правового регулювання: 1) шляхом імперативності норм, що визначають взаємовідносини між суб'єктами владних повноважень та фізичними особами; 2) шляхом диспозитивності договірних умов, які діють коли сторони своєю домовленістю не встановлять інший порядок. При цьому слід зазначити, що зважаючи на диспозитивний характер норм цивільного права, які регулюють договірні відносини, житлові зобов'язання упорядковуються на індивідуальному рівні із врахуванням нормативного регулювання. Адже договір, в його загальному розумінні, який виступає регулятором певного кола інтересів суб'єктів правовідносин, укладається з урахуванням норм як цивільного, так і житлового законодавства.

Таким чином, механізм правового регулювання житлових відносин слід розглядати як послідовний ланцюг зміни окремих правових явищ, як от: норма права, що регулює житлові відносини, юридичний факт (договір, ордер), що слугує підставою для виникнення житлових прав і обов'язків, реалізація цих прав та виконання обов'язків.

Розглядаючи механізм правового регулювання житлових відносин як процес правового регулювання, який функціонує завдяки своїм правовим стадіям та елементам, звертаємо увагу, що вплив на суспільні відносини в сфері житлового законодавства можливий як у певній послідовності правових елементів, серед яких норми права, юридичні факти, права і обов'язки, їх реалізація, так і одночасною дією декількох елементів. Наприклад, користування житловим приміщенням забезпечується нормами, які встановлені договором найму – головна мета якого надання житла в користування.

За договором найму (оренди) житла наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно в користування за плату на певний строк. Така юридична дефініція поняття договору найму (оренди) житла є похідною категорією від поняття договору найму (оренди), яка закріплена в ч. 1 ст. 759 ЦК України. Відтак, є результатом поєднання двох категорій: найм (оренда) та житло, яке у ст. 1 ЖК України (проекту) визначене як квартира, кімната в житловому будинку, садибний будинок, житловий блок/секція в гуртожитку, житлові

приміщення в нежитлових будівлях, спорудах призначені та придатні для постійного проживання людей і прийняті в експлуатацію в установленому порядку.

Відповідно до ч. 1 ст. 810 ЦК України за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає, або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк за плату. У проекті ЖК України визначено, що договір найму житла – це договір, за яким наймодавець надає наймачеві та членам його сім'ї житло в безстрокове володіння та користування для постійного проживання. Наведена дефініція містить атавістичні прояви радянської конструкції безстрокового договору найму житла, що не припустимо в умовах ринкової економіки. Тому, вказівка на безстроковість прирікає сторони на постійні конфлікти на економічній основі: специфіка сучасної цінової політики з постійним зростанням цін на нерухомість та житло призводить до постійного збільшення квартирної плати та комунальних платежів. Відтак, конструкція строкового договору видається більш вигідною та прозорою, адже надає сторонам договору найму (оренди) житла можливість гнучко реагувати на цінові коливання. Окрім цього, вислів «для постійного проживання» ставить поза рамками договору найму надання житла для тимчасового проживання в гуртожитках, готелях, мотелях, кемпінгах, санаторіях тощо. Погоджуючись із тим, що деякі з них не мають на меті задоволення житлових потреб, а є допоміжними для інших, зазначимо, що право на житло є основне (природне), а усі інші права, наприклад, користування, проживання є похідними від нього.

Таким чином, з наведеного доходимо висновку, що право користування житлом виникає на підставі юридичного складу, юридичними фактами якого є: 1) визнання фізичною особою такою, що потребує поліпшення житлових умов і взяття її на квартирний облік; 2) рішення місцевої ради про надання фізичним особам конкретного житлового приміщення; 3) видача ордеру на житлове приміщення; 4) договір найму (оренди) житла.

Право фізичних осіб на житло може бути реалізоване шляхом укладення договору комерційного найму житла в будинках державного, комунального житлового фонду.

Конституційне право громадян України на житло включає такий важливий компонент, як, вільний вибір особою місця перебування і місця проживання. Протягом тривалого часу право фізичних осіб на свободу вибору місця проживання в багатьох випадках обмежувалося встановленим у законодавстві інститутом прописки. Сьогодні здійснення житлових прав не пов'язано з реєстрацією місця проживання.

Житлові правовідносини є одним з видів цивільних майнових правовідносин, що виникають з договору між наймачем і наймодавцем з приводу користування особами житловим приміщенням. За договором найму житла одна сторона зобов'язується надати іншій стороні за плату житлове приміщення для проживання. У силу двостороннього договору соціального найму наймодавець на підставі рішення органу місцевого самоврядування надає в постійне користування наймачеві житлові приміщення, а наймач зобов'язується використовувати їх за прямим призначенням, забезпечувати належну схоронність і вносити квартирну плату, а також плату за комунальні послуги.

Договір соціального найму – це договір, на підставі якого наймодавець зобов'язується надати за відповідну плату житлове приміщення в безстрокове користування в будинках державного чи комунального житлового фонду. Договір вважається двостороннім, оскільки визначає права і обов'язки двох сторін – наймача і наймодавця. Предметом договору найму може бути тільки жиле приміщення, що відповідає визначеним ЖК вимогам.

У доктрині цивільного права існують думки, що договори соціального найму житла – це усі договори, укладені в житловому фонді місцевих Рад і відомчого житлового фонду. Мета договору соціального найму – задоволення потреб громадян у житлі<sup>5</sup>. Погодитись із наведеною позицією вкрай важко, адже договір соціального найму, відповідно до ЖК, породжував не лише зобов'язальні цивільно-правові відносини, а й надавав особливі житлові права, що полягали у тому, що наймач мав змогу безстроково користуватися жилим приміщенням, яке відповідає усім встановленим вимогам, з широким обсягом прав, у тому числі обміну, поділу, бронювання, вселення нових мешканців тощо. Нині ж, договір найму соціального житла, відповідно до закону України «Про житловий фонд соціального призначення», це угода, оформлена в письмовій формі, за якою одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк (ст. 20 Закону). Вказівка на строковість проживання в соціальному житлі є цілком слушною та, в порівнянні з житловим законодавством, де усі громадяни України, які потребують соціального захисту, якщо вони не можуть задовольняти свої потреби шляхом придбання житла у власність, можуть претендувати на безстрокове користування соціальним житлом, є цілком обгрунтованою.

На думку О. С. Омельчука, соціальний найм житлових приміщень має місце там, де правовідносини виникають щодо житла, яке входить до державного або комунального житлового фонду. Особливостями цього виду договору найму житла є складна процедура його укладення, необхідність низки додаткових підстав для виникнення правовідносин найму (наприклад, потреба в поліпшенні житлових умов, визнання рішення про надання житла, видача ордеру), прагнення більшої гарантованості прав наймача тощо<sup>6</sup>.

Договір соціального найму житла, має спеціальне нормативно-правове регулювання і відрізняється наявністю деяких елементів адміністративних правовідносин та специфічними особливостями, порівняно з договором найму житла, що є об'єктом права приватної власності. Останній, у свою чергу, опосередковує ринкові відносини, що виникають у житловому секторі, і має яскраво виражені ознаки приватного договір-

ного права. Тому, договором найму житла в прямому значенні цього поняття є лише цивільно-правовий (приватний) договір найму житла, оскільки у випадку соціального найму лише використовується зовнішня форма договору, яка, насправді, не має характерних ознак останнього<sup>7</sup>.

На думку М. К. Галянтича, особливості цивільно-правових договорів комерційного найму (оренди) та договорів соціального найму житла повинні зберігатися і мати свої відмінності, з огляду на те, що слід визначати сферу укладення договору в державному чи комунальному житловому фонді. Адже договір комерційного найму (оренди) житлового приміщення в комунальному фонді є добровільною угодою двох рівноправних сторін, жодна з яких не може бути зобов'язана укласти цей договір, а договір соціального найму в державному житловому фонді укладається на підставі рішення відповідних державних органів; по-друге, правовий режим договору найму державного (комунального) житлового фонду регламентується ЖК України, договір соціального найму – законом України «Про житловий фонд соціального призначення», а договір комерційного найму – ЦК України; по-третє, договір комерційного, найму (оренди) жилого приміщення мають право укладати як юридичні, так і фізичні особи, проте наймачами договору некомерційного найму можуть бути лише громадяни України; по-четверте, у державному чи комунальному житловому фонді договір найму є безстроковим. Термін комерційного найму (оренди) приватного житлового фонду визначає договір, і наймачів виселяють на підставі договору без надання іншого жилого приміщення; по-п'яте, за договором комерційного найму (оренди) обмежено весь комплекс житлових прав. Орендарі не мають права на бронювання, обмін, збереження житлового приміщення за тимчасово відсутніми особами, переобладнання, перевлаштування, вселення інших мешканців тощо<sup>8</sup>. Використання житла наймачем не за цільовим призначенням, установленим договором, тягне за собою розірвання договору з ініціативи наймодавця на підставі ч. 4 ст. 825 ЦК України, з наступним виселенням наймача без надання йому іншого житла, що передбачено ст. 826 ЦК України.

Заради справедливості слід зазначити, що якщо житлові правовідносини виникають із приводу користування наданим особам житловим приміщенням державного житлового фонду, то умови і строки договору найму визначаються відповідно до Типового договору найму житла у будинках державного та комунального житлового фонду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 р. № 939, а не за згодою сторін. Особи отримують жилі приміщення в безстрокове користування на відміну від цивільного договору, який є строковим. Якщо в договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років. Строк може визначатися розміром внесеної плати, або часом проживання людини. Це створює додаткові правові гарантії наймачу від зміни умов договору. Такі часові рамки існують в Цивільному законодавстві інших країн, зокрема Франції, Ізраїлю тощо. Так, відповідно до ст. 52 Закону Ізраїлю «Про нерухоме майно» допускається «довгострокова оренда на покоління»<sup>9</sup>.

У свою чергу, особливість правового регулювання житлових правовідносин у приватному житловому фонді вбачається в поєднанні норм Цивільного та Житлового кодексів України.

Відповідно до ч. 1 ст. 819 ЦК України, за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату. У ст. 813 ЦК України, сторонами договору найму житла можуть бути фізичні та юридичні особи. А за статтею 816 ЦК України разом із наймачем можуть проживати тільки ті особи, які вказані в договорі. Відтак, за цих умов вони набувають рівних з наймачем прав і обов'язків щодо користування житлом. Очевидним є те, що законодавець в ЦК України дотримується позиції, що окрім дітей, місце проживання яких визначено разом із батьками, сторонами договору можуть бути й будь-які інші особи.

За конструкцією ЖК, житло надається на сім'ю, і надання житла іншим особам однієї квартири не допускається. У нинішніх реаліях слушною є позиція цивільного законодавця, відповідно до якої наймач або особи, які постійно проживають разом із ним, мають право за їхньою згодою та за згодою наймодавця вселити в житло інших осіб для постійного проживання у ньому (ч. 1 ст. 817 ЦК України).

Предметом договору найму (оренди) житла можуть бути придатні для постійного проживання квартира, будинок, садиба, їх частини, інше ізольоване помешкання, що належать наймодавцю на праві власності.

Відповідно до правової природи договору найму (оренди) житла, наймачами є особи, які наймають житло з метою постійного проживання в ньому. Окрім цього, ЦК України, поряд з наймачем, виділяє також тих осіб, які постійно проживають разом із ним. Такі особи, відповідно до ч. 1 ст. 816 ЦК України, набувають рівних із наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом. При цьому, як слушно зазначає В. Слома, зазначений комплекс прав і обов'язків може виникнути лише за наявності сукупності юридичних фактів, а саме: а) особи повинні бути поіменовані в договорі, а це передбачає, що наймодавець дає згоду на їх проживання; б) вони повинні вселитися в надане житло разом із наймачем або в інший обумовлений строк; в) особи вселяються на постійне проживання<sup>10</sup>. Ряд науковців виділяють також додаткові умови набуття рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом. Зокрема, О. Р. Шишка відносить до них правоздатність осіб, які постійно проживають разом із наймачем, умови існування якої встановлено законом<sup>11</sup>. Чинне цивільне законодавство не містить переліку тих осіб, які можуть проживати разом із наймачем. Виходячи з положень ст. 160 ЖК України, ними, зокрема, можуть бути члени сім'ї наймача. Солідаризуючись із думкою І. Р. Калаура зазначимо, що до членів сім'ї, за договором найму (оренди) житла, належить будь-яка фізична особа, незалежно від спорідненості, яка спільно та/або постійно проживає разом із наймачем, пов'язана з ним спільним побутом, а також має взаємні права та обов'язки<sup>12</sup>.

Таким чином, із наведеного доходимо висновку, що житлове право зачіпає інтереси кожної фізичної особи незалежно від віку чи майнового становища. Відтак, доводиться констатувати, що держава до цього

часу перебуває «в боргу» перед суспільством не тільки через свою будівельну політику, а й через відсутність побудови чіткого механізму правового регулювання користування житлом. Адже, законодавство, що нині врегулює житлові правовідносини характеризується великою кількістю нормативних актів, що лише сприяє розбалансованості системного підходу. Відсутність єдності правового регулювання житлових правовідносин надзвичайно ускладнює здійснення послідовної житлової політики, сприяє невизначеності у здійсненні фізичними особами своїх житлових прав та обов'язків. На жаль, саме таке становище надає ґрунт для численних зловживань у житловому законодавстві.

<sup>1</sup> *Цивільне право України: підручник / За ред. проф. Бошицького Ю. Л., та проф. Шишки Р. Б. (кер. авт. кол.), Загальна частина.* – К.: Видавництво Ліра –К, 2013. – 760 с. – С. 37.

<sup>2</sup> *Мілаш В. С. Комерційний договір у господарському праві: теоретичні проблеми становлення та розвитку: дис. ... док. юрид. наук: 12.00.04 / В. С. Мілаш.* – К., 2008. – 423 с.

<sup>3</sup> *Гриняк А. Б. Теоретичні засади правового регулювання підрядних зобов'язань у цивільному праві України: монографія / А. Б. Гриняк.* – К.: НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України, 2013. – 374 с. – С. 15.

<sup>4</sup> *Гриняк А. Б., Проценко В. В. Звичай як джерело правового регулювання договірних відносин / А. Б. Гриняк, В. В. Проценко // Приватне право і підприємництво.* – 2015. – Вип. 14. – С. 98–102.

<sup>5</sup> *Сліпченко С. О., Мічурін Є. О., Соболев О. В. Житлове право України: науково-практичний посібник.* – Х.: Еспада, 2003. – 344 с. – С. 217–219.

<sup>6</sup> *Омельчук О. С. Поняття та типологія договору найму житла / О. С. Омельчук // Актуальні проблеми держави і права: Збірник наукових праць. Вип. 38 / Редкол.: С. В. Ківалов (голов. ред.) та ін.; відп. за вип. Ю. М. Оборотов.* – Одеса: Юридична література, 2008. – 340 с. – С. 77–78.

<sup>7</sup> *Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Я. В. Гуляк.* – Одеса, 2005. – 202 с. – С. 49–51.

<sup>8</sup> *Галантич М. К. Житлове право України: навч. посібник / М. К. Галантич.* – К.: Юрінком Інтер, 2007. – 528 с. – С. 283–284.

<sup>9</sup> *Гражданское законодательство Израиля.* – СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. – С. 169.

<sup>10</sup> *Слома В. Договір найму житла за цивільним законодавством України / В. Слома // Юридична Україна.* – 2010. – № 7. – С. 63–68.

<sup>11</sup> *Шишка О. Р. Правове становище членів сім'ї в договорі найму житла з житлового фонду соціального призначення / О. Р. Шишка // Часопис Київського університету права.* – 2011. – № 2. – С. 170–175.

<sup>12</sup> *Калаур І. Р. Договірні зобов'язання з передавання майна в користування: проблеми теорії та практики: Монографія / І. Р. Калаур.* – Тернопіль: Підручники і посібники, 2014. – 480 с. – С. 241–242.

#### Резюме

##### **Пленюк М. Д. Особливості механізму правового регулювання користування житлом.**

У статті розглядається особливості механізму правового регулювання житлових відносин. Звертається увага, що житлові відносини можуть врегулюватися двома рівнями: 1) шляхом імперативності норм, що визначають взаємовідносини між суб'єктами владних повноважень та фізичними особами; 2) шляхом диспозитивності договірних умов, які діють коли сторони своєю домовленістю не встановлюють інший порядок.

Окрему увагу приділено договірному регулюванню, зокрема договору найму (оренди) житла, соціального найму тощо.

**Ключові слова:** житло, житлові відносини, механізм правового регулювання, договір, договір оренди (найму), договір соціального найму.

#### Резюме

##### **Пленюк М. Д. Особенности механизма правового регулирования пользования жильем.**

В статье рассматриваются особенности механизма правового регулирования жилищных отношений. Обращается внимание, что жилищные отношения могут регулироваться двумя уровнями: 1) путем императивности норм, определяющих взаимоотношения между субъектами властных полномочий и физическими лицами; 2) путем диспозитивности договорных условий, действующих когда стороны своей договоренности не устанавливают другой порядок.

Особое внимание уделено договорному регулированию, в частности договора найма (аренды) жилья, социального найма и тому подобное.

**Ключевые слова:** жилье, жилищные отношения, механизм правового регулирования, договор, договор аренды (найма), договор социального найма.

#### Summary

##### **Plenyuk M. Features of legal regulation mechanism for housing.**

In the article the features of the mechanism of legal regulation of housing relations. The attention that houses relations can be regulated in two levels: 1) by imperative rules governing the relationship between public authorities and individuals; 2) by discretionary contractual conditions that apply when their parties agreed not establish another order.

Special attention is paid to the contractual regulation, including contract hire (rental) housing, social recruitment and more.

**Key words:** housing, housing relations, mechanism of legal regulation, contract, lease (hire) contract of social hiring.