

РЕЦЕНЗІЇ

Інна Спасибо-Фатєєва

доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України, заслужений діяч науки і техніки України,
в. о. завідувача кафедри цивільного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого,
почесний доктор Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України
(Харків, Україна)
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3447-1252>
isfateeva@gmail.com

ШЛЯХИ ЗАДОВОЛЕННЯ ПОТРЕБИ У ЖИТЛІ
В СУЧАСНОМУ УКРАЇНСЬКОМУ СЕРЕДОВИЩІ*

Монографія “Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах”** за загальною редакцією М. Галянтича побачила світ наприкінці 2023 р. у видавництві “Юрінком Інтер”. Проблематика, яку окреслили автори монографії, доволі широка і розгалужена. Це не стільки традиційні для цивілістичної наукової праці розмірковування про житло як об’єкт і права на нього, механізм здійснення та захисту, скільки об’єктивний погляд на проблематику придбання та відновлення житла в сучасних умовах, коли українці опинилися без житла або їх житло зруйноване. Залишилися і проблеми не тільки з довоєнного, а й із “доковідного” періоду, яким передували й події 2014 р., що потягнули за собою необхідність вирішення питань із надання житла внутрішньо переміщеним особам, і ще раніше – коли світова криза не обійшла й Україну, що відбилося на спроможності людей погашати кредити, взяті під іпотеку житла.

Тож проблеми нашаровуються і їх вирішення можливе лише за комплексного погляду на проведення реформ із позицій цивільного, земельного, бюджетного, адміністративного й інших галузей права.

Звісно, потреба у житлі є завжди й постійно актуальною. Вона генерується протягом усього життєвого циклу людини, сім’ї, суспільства. Як пишуть автори монографії, вона є однією з постійно зростаючих потреб людини протягом її життя, без задоволення якої неможливе нормальне існування сучасного суспільства.

Фіксація права на житло на конституційному рівні є важливим акцентом, але без дієвого економіко-правового механізму реалізація цього права неможлива. Натепер ми маємо доволі строкате житлове законодавство,

* Рецензія на монографію “Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах” за загальною редакцією доктора юридичних наук, професора Миколи Галянтича.

** *Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах* (Галянтич М заг ред, Юрінком Інтер 2023).

в основі (чи вже не в основі?) якого лежить застарілий Житловий кодекс 1983 р., який лише в 2022 р., тобто лише майже через 40 років (!) було хоча б перейменовано з Житлового кодексу Української РСР на Житловий кодекс України. І це не дрібниця – це показник стану регулювання житлових відносин. Тому абсолютно слушно зазначають автори монографії, що реалізація права на житло неможлива через прогалини у законодавчій сфері, зокрема через визначення понять, що містяться у житловому законодавстві, подвійних тлумачень, що призводять до колізій, або взагалі до відсутності норм, які б забезпечували гарантії захисту житлових прав громадян. І можна додати, що все це так через малорезультативні спроби натягнути модель регулювання цих прав радянського ґатунку на сучасні відносини з набуття прав на житло.

Безумовно те, що житлові відносини – термін, який ми часто використовуємо суто автоматично – є, як пишуть автори монографії, збірним поняттям, яке охоплює відносини щодо отримання житлових приміщень у різні способи, зокрема з їх надання, користування ними, експлуатації та управління житловим будинком. І звичайно, що чимало правових механізмів, покликаних врегулювати ці відносини, виходять далеко за сферу цивільного права. І це є однією з основних підстав замислитися над тим, які норми обійматиме Житловий кодекс та й узагалі, чи варто це регулювання поміщати в такому кодексі.

У монографії доволі ґрунтовно аналізуються концептуальні засади житлової політики держави і через “дерадянізацію” житлового законодавства, і задля вироблення моделі післявоєнної відбудови країни. Це мегазначні питання, відповіді на які зараз не завжди можна надати, але їх постановка й обговорення пропозицій дуже важливі. При цьому слід пам’ятати, що питання забезпечення житлом, яке може загостритися у будь-який час через різні лиха, воєнні дії, кризу, дотичні соціальній політиці держави. І ті правові механізми, які були покладені в основу забезпечення житлом у радянські часи, у ринковому середовищі вже не можуть існувати. Тож треба опрацювати такі правові механізми, які були б нині ефективними і доступними як для держави, так і для громадян.

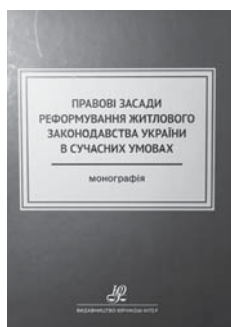
Так, і дотепер звично для нас сприймається термін “житловий фонд”, про які пишуть й автори монографії, вважаючи ці фонди об’єктами правового регулювання та вдаючись до класифікації житлових фондів “за формою власності”. Натомість передусім слід виходити з того, що житлові фонди навряд чи є правовою категорією і до того ж варто було б замислитися, чи в сучасності зберігається потреба вживати ці поняття. Не говорячи про те, чи слід залишати підхід, за яким продовжуватиме існувати “державне житло” або “державний житловий фонд”, адже безперечно, що держава його не буде ані створювати, ані утримувати, ані повною мірою фінансувати.

У монографії аналізуються різні концепції житлової політики в різні історичні проміжки часу. Відзначається, що спрямованість державної житлової політики повинна виявлятися у створенні реальних механізмів, що передбачають можливість отримання житла малозабезпеченими громадянами

України, які не мають житла чи потребують поліпшення житлових умов; відкрити шлях до доступності житла, створення умов для житлового будівництва особам, які можуть задовольнити свою житлову потребу самостійно або за допомогою відповідних фондів.

Привертає увагу й те, що в монографії право на житло в цивілістичному його розумінні подається у двох ракурсах – як майнового й особистого немайнового права. Як майнове право на житло реалізується у різних способах його набуття і здійснення, зокрема через механізми кредитування, інвестиційної політики тощо. Як особисте немайнове право воно полягає у недоторканності житла та виборі місця проживання і у свободі пересування. Як і в інших напрямках аналізу, що провадився в монографії, при цьому також автори не обмежуються суто цивілістичною площиною, а роблять акценти, зокрема й на кримінальне право щодо отримання певної інформації, через використання технічних засобів, проникнення в житло тощо.

Монографія “Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах” є однією з перших наукових праць, в яких подається осмислення складної ситуації щодо потреб сучасного українця у житлі. Вона запрошує до широкої дискусії та обговорення тих пропозицій і поглядів, якими автори діляться з нами.



Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах. Монографія. За заг. ред. М. К. Галянтича. Київ: Юрінком Інтер, 2023, 298 с.

Монографія присвячена дослідженню реформування законодавства у житловій сфері на основі системного та комплексного підходу оновлення правового регулювання житлового фонду, врахування сучасного стану та напрямків реформування. Постійні зміни житлового законодавства визначають необхідність кодифікації житлового законодавства України з метою усунення прогалин правового регулювання у житловій сфері.

Дослідження розраховане на науковців, викладачів, аспірантів та студентів юридичних вузів та факультетів, а також усіх, хто цікавиться проблематикою житлового законодавства.