

ЗДІЙСНЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ГРОМАДЯН В УМОВАХ ПОВОЄННОЇ ВІДБУДОВИ КРАЇНИ

Юрій ЗАІКА

*доктор юридичних наук, професор,
головний науковий співробітник відділу приватного права і процесу,
Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака
Національної академії правових наук України
м. Київ, Україна*

Військові дії на території України і пов'язані з цим небезпеки для життя і здоров'я громадян, а також руйнування житлового фонду, зумовили вимушену масову міграцію, коли тисячі людей змушені були покинути постійне місце проживання і територіально переміститися в іншу місцевість, віддалену від району бойових дій або взагалі залишити країну. Забезпечення громадян гідним для проживання житлом – одна із найголовніших соціальних функцій держави.

Права внутрішньо переміщених осіб, зокрема і право створення належних умов для їх постійного чи тимчасового проживання, визначені Законом України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» від 20 жовтня 2014 р.

Для здійснення права на житло зі спеціалізованого житлового фонду особа повинна отримати статус біженця або «вимушеного переселенця». Без підтвердження юридичного статусу таку особу не можна вважати суб'єктом житлових правовідносин з точки зору забезпечення її необхідним житлом як переселенця.

Факт внутрішнього переміщення підтверджується довідкою про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи, що діє, як правило, безстроково.

Органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень: формують фонди житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, у тому числі шляхом викупу (придбання), оренди, будівництва нового житла, реконструкції будинків і гуртожитків, переведення нежилых приміщень у жилі, передачі житла в комунальну або державну власність, капітального ремонту об'єктів житлового фонду.

Право на місце проживання включає в себе гарантовану можливість набувати цивільних прав та виконувати покладені на особу цивільні

обов'язки за місцем проживання. Передбачена можливість вільно обирати країну, населений пункт, де буде розташоване місце проживання, не впливає на безпосереднє зареєстроване місце проживання в Україні на період військового часу¹.

Комітетом з прав людини ООН (CESCR) 13 грудня 1991 р. був прийнятий Загальний коментар № 4: «Право на достатнє житло», в якому розроблено критерії поняття «належного житла», з-поміж яких названо: (а) правове забезпечення проживання, (b) наявність послуг, обладнання, зручностей та інфраструктури, (c) платоспроможність; фінансові витрати будь-якої особи або сім'ї, що стосуються житла, мають бути такого розміру, щоб не ставити під загрозу задоволення інших основних потреб та не створювати перешкоди для їх задоволення, (d) придатність до проживання; (e) доступність; (f) місце розташування; достатнє житло має знаходитися в такому місці, яке дозволяє мати доступ до можливостей щодо зайнятості, медичного обслуговування, шкіл та інших соціальних установ².

Особливість забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб полягає у тому, що ця категорія громадян потребує забезпечення їх дахом над головою у надзвичайно короткі терміни. І житлом – прихистком, яке їм надається, стають перш за все, модульні містечка, тобто, малоповерхові споруди (висотою до двох поверхів), швидко монтовані з полегшених конструкцій, що дозволяє оперативно розмістити значну кількість людей, бази відпочинку, спортивні бази тощо за умови їх відповідності елементарним санітарним умовам проживання.

Характерною особливістю механізму забезпечення житлом такої категорії є строковість надання такого житла, якщо інше не передбачено законодавством.

Місцева влада може визначати об'єкти, які після реконструкції набувають статус капітального житла і яке надається як соціальне житло для вимушених переселенців. При наданні такого житла необхідно враховувати склад сім'ї, вік, стать, стан здоров'я та інші характеристики, які важливі для надання категорії будівлі, її площі, місця розташування тощо.

1 Галянич, М.К. (2023). Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах. Київ : Юрінком Інтер. С.134.

2CESCR. General comment № 4: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant)]. Adopted at the Sixth Session of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights, on 13 December 1991. Contained in document E/1992/23. URL: <https://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf>

Доцільно визначити категорії житла, яке надається внутрішньо переміщеній особі та членам його сім'ї, і правовий статус конкретного приміщення.

Агентство ООН у справах біженців (УВКБ ООН) започаткувало спеціальну програму для вимушено переміщених осіб в Україні, яка зокрема допоможе покрити їхні основні потреби в оренді житла. УВКБ ООН прагне до того, щоб його заходи реагування узгоджувалися з національною системою соціального захисту та житловими програмами й доповнювали їх.

Елементами житлової політики в умовах відбудови зруйнованої економіки повинні стати: 1) державна цільова допомога у формі субсидій і позик з мінімальною процентною ставкою; 2) надання забудовникам земельних ділянок за мінімальними цінами, а також ділянок із вже підготовленою інфраструктурою; 3) державні гарантії будівельних кредитів; 4) надання житла на безоплатних засадах соціально незахищеним громадянам³.

Здійснення права громадян на житло у період повоєнної відбудови необхідно розуміти як право на стабільне користування житловим приміщенням, гідним цивілізованої людини. Інститут забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб потребує законодавчого доопрацювання в частині вдосконалення механізму забезпечення житлом таких категорій громадян з врахуванням їх матеріального становища, а також шляхом збільшення спеціалізованого житлового фонду та підвищення його якості.

Ринкові перетворення останніх десятиліть істотно змінили механізм реалізації права громадян на житло, зокрема і про існування благодійної функції держави щодо його забезпечення. Окрім надання житла соціально незахищеним категоріям громадян формами реалізації права на житло стала оренда житла, придбання житла у приватну власність шляхом купівлі існуючих житлових приміщень або шляхом будівництва.

Реалії воєнного часу, масове руйнування житлового фонду зумовлюють необхідність зниження стандартів забезпечення житла, проте у будь-якому випадку воно повинно відповідати елементарним санітарним вимогам і знаходитися у безпечному місці.

3 Zaika, Yu. O. (2024). Exercise of civil rights by citizens of Ukraine in the conditions of armed conflict. In Problems of implementing legal norms under modern challenges. Riga, Latvia: Baltija Publishing. P. 97.