

В. І. Труба,

доктор юридичних наук, професор, ректор Одеського національного університету імені І. І. Мечникова

ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА: ПРОБЛЕМИ РЕКОДИФІКАЦІЇ

Житлові права є тими, які захищаються в міжнародному праві та національному законодавстві як основні права людини. Право на достатнє житло закріплено у Загальній декларації прав людини (ст. 25), Міжнародному пакті про економічні, соціальні та культурні права (п. 1 ст. 11). У 1996 р. світові лідери підтвердили право на адекватне житло у Порядку денному ООН-Хабітат на Другій Конференції Організації Об'єднаних Націй про населені пункти. Ці документи та інші договори, резолюції та декларації сформували Глобальний суспільний договір, покликаний забезпечити доступ до безпечного житла для всіх людей у всіх державах.

Згідно з нормами міжнародного права уряди держав несуть юридичну відповідальність за вжиття заходів усіма належними засобами для забезпечення повної та поступової реалізації права людини на достатнє житло. На національному рівні такі заходи включають законодавчі дії, але не обмежуються лише ними.

В Україні житлове питання завжди було актуальним, а на третьому році повномасштабного вторгнення РФ руйнація та знищення значної кількості житлових будинків, квартир, садиб, інших призначених для постійного проживання приміщень вкрай загострили необхідність вирішення питання забезпечення житлом людей.

Слід визнати, що в Україні конституційні гарантії права на достатнє житло ухвалені ще у 1996 році в першій редакції Конституції України і цілком відповідають вимогам міжнародних нормативно-правових актів. Однак законодавче регулювання житлових правовідносин є надзвичайно нестабільним та прогалинним.

На сьогодні ми послуговуємося Житловим кодексом Української РСР, ухваленим 30.06.1983. Звичайно, що Кодекс багаторазово зазнавав змін, ухвалено низку законів, що врегульовують сферу житлових відносин, однак про сталу якісну систему житлового законодавства говорити не доводиться. Як не доводиться говорити про сталість планів законодавчого органу щодо реформування житлового законодавства.

У період з 1996 року по 2008 роки було подано до Верховної Ради України та зареєстровано як законопроекти шість варіантів проектів Житлового кодексу України. З них чотири були подані Урядом і два – народними депутатами.

За період з 2019 року по 2023 рік законодавчі плани щодо реформування житлового законодавства були мінливими.

Так, у п. 21 Плану законопроектної роботи Верховної Ради України на 2020 рік, затвердженого Постановою Верховної Ради України від 16.06.2020 № 689-IX передбачалось перенесення до ЦК України положень, зокрема й Житлового кодексу Української РСР. Обґрунтування необхідності змін – осучаснення, приведення у відповідність із вимогами ЄС та кращими світовими практиками у цій сфері, усунення помилок, дублювань та прогалин. Відповідальним визначено Національну академію правових наук України, профільним комітетом – Комітет з питань правової політики.

У п. 170 Плану законопроектної роботи Верховної Ради України на 2021 рік, затвердженому Постановою Верховної Ради України від 02.02.2021 № 1165-IX передбачалося ухвалення проекту Житлового кодексу України (за ознакою акту – «нова редакція»), відповідальним розробником визначено Мінрегіон, орієнтовним головним комітетом – Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування.

Схоже, але більш розлого, заплановано було у п. 238 План законопроектної роботи Верховної Ради України на 2022 рік, затвердженому Постановою Верховної Ради України від 15.02.2022 № 2036-IX. Передбачалося розробити і ухвалити Проект Закону про Житловий кодекс України, хоча в обґрунтуванні йшлося про Житловий кодекс України. Серед обґрунтування, зокрема, зазначено: «Необхідність прийняття проекту акта зумовлена, насамперед, зміною соціально-економічного устрою держави, переходом України до ринкової еко-

номіки та сучасних світових норм і стандартів, в тому числі і в житловій галузі». Слід зауважити, що про цю причину реформування житлового законодавства неодноразово згадували всі провідні цивілісти, які працювали над проблемами житлового законодавства, зокрема, М. Галянтич, І. Кучеренко, В. Махінчук, М. Селіванов та інші. Відповідальними за розроблення (подання) визначено Мінрегіон (Кабінет Міністрів України), головним комітетом – Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування.

У п. 267 Плану законопроектної роботи Верховної Ради України на 2023 рік, затвердженому Постановою Верховної Ради України від 07.02.2023 №2910–ІХ було передбачено розробку проекту Закону про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення житлового законодавства України (за ознакою акту – «зміни»). Обґрунтування – удосконалення житлового законодавства щодо утримання та збереження житлової сфери, врегулювання правовідносин фізичних і юридичних осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування. Відповідальний за розроблення (подання) – Мінінфраструктури, Кабінет Міністрів України. Головний комітет – Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування.

На нашу думку, за стільки років незалежності України було достатньо часу дослідити різноманітний законодавчий досвід держав ЄС, взяти за взірць найкраще, сформуванати законодавство, яке б розвивало конституційні засади права на достатнє житло, формувало правову базу, необхідну для сприяння житловому будівництву, соціальному захисту незахищених верств населення.

Є два варіанти реформування житлового законодавства – створити оновлений Житловий кодекс або розробити низку якісних законів з відповідним предметом регулювання у житловій сфері. Потребують законодавчого закріплення механізми реалізації права громадян на житло, удосконалені способи управління житловим фондом його утримання та збереження, правовідносини фізичних і юридичних осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування у житловій сфері, ринок орендного житла, соціальні засади державної житлової політики, тощо.