

ЩОДО РОЗМІРУ НОРМИ ЖИЛОЇ ПЛОЩІ, ЯКА НАДАЄ ПРАВО НА ПОЛІПШЕННЯ ЖИТЛОВИХ УМОВ

Поліщук Марина Сергіївна,

*кандидат юридичних наук, старший викладачка факультету державно-правових
дисциплін Державного вищого навчального закладу «Українська академія
банківської справи Національного банку України»*

Відповідно до ст. 47 Конституції України «кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його власність або взяти в оренду.» [1]. Стаття 9 Житлового кодексу передбачає, що «громадяни мають право на одержання у безстрокове користування у встановленому порядку жилого приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду» [2]. Для реалізації зазначеного конституційного права громадянин повинен «потребувати поліпшення житлових умов» [2, ст.33], тобто бути забезпеченим жилою площею нижче за рівень, що визначається «в порядку, встановлюваному Радою Міністрів Української РСР і Українською республіканською радою професійних спілок» [2, ст.34]. Відповідно до викладеного, особа, яка забезпечена жилою площею вище за вказану норму, скористатись своїм законним правом на покращення житлових умов не зможе, адже вона юридично не має права навіть для постановки на квартирний облік [2, ст.42].

Аналіз останніх досліджень і публікацій свідчить про відсутність фундаментальних та комплексних наукових досліджень з даного питання. Його вирішення на практиці йде шляхом використання застарілих нормативних документів, більшість з яких датована 80-ми роками ХХ-го століття, та за допомогою розширювального неофіційного тлумачення зазначених документів, що призводить до виникнення правових колізій. Перша колізія з'являється вже при визначенні норми жилої площі, що береться до уваги при взятті на квартирний облік. Відповідно до ст. 47 ЖК «норма жилої площі в Українській РСР встановлюється в розмірі 13,65 квадратного метру на одну особу». Наступна ж стаття ЖК – 48 – передбачає, що «жиле приміщення надається громадянам у межах

норми жилої площі, але не менше розміру, який визначається Кабінетом Міністрів України і Федерацією професійних спілок України» [2]. Засновуючись на положенні статті 48 ЖК, Кабінет Міністрів і Федерація профспілок України приймає нормативний акт, у якому норма жилої площі зменшена практично удвічі. Відповідно до п.53 «Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов і надання їм жилих приміщень в Українській РСР «жале приміщення надається громадянам у межах 13,65 квадратного метра жилої площі на одну особу, але не менше рівня середньої забезпеченості громадян жилою площею в даному населеному пункті. □...□ Рівень середньої забезпеченості громадян жилою площею в населеному пункті визначається і періодично переглядається виконавчими комітетами обласних, Київської і Севастопольської міських Рад народних депутатів спільно з радами профспілок виходячи з даних статистичної звітності» [4]. На підставі зазначених «Правил обліку» органами місцевого самоврядування прийнято локальні нормативні акти, що містять рівень середньої забезпеченості громадян жилою площею на одну особу та встановлюють норму жилої площі для визнання особи такою, що потребує поліпшення житлових умов. Для прикладу наведемо такі цифри: в Києві рівень середньої забезпеченості жилою площею на одну особу дорівнює 9 кв. м, а норма жилої площі для визнання особи такою, що потребує поліпшення житлових умов визначається як 7,5 кв. м [5]; в Харкові відповідно 7,5 та 5,5 кв. м [6]; в Сумах – 8 та 6 кв.м [7].

Після аналізу зазначених норм виникає низка взаємопов'язаних запитань: 1) якою вважати норму жилої площі в розмірі 13,65 кв. м – максимальною чи мінімальною? 2) Чи можна встановлювати в нижчому за юридичною силою нормативному акті норму жилої площі, яка не відповідає і фактично є меншою за ту, що встановлено в Житловому кодексі? 3) Чи можуть дані статистичної звітності в різних регіонах України замінити собою єдину норму закону і які наслідки буде мати така підміна? 4) З якою метою органи місцевого самоврядування встановлюють вже не одну норму жилої площі, а дві: а) рівень середньої забезпеченості громадян жилою площею та б) норму жилої площі для визнання особи такою, що потребує поліпшення житлових умов? Яке юридичне значення даних величин?

Спробуємо дати юридично обґрунтовані відповіді на поставлені запитання.

Після логічного тлумачення змісту статей 47 та 48 ЖК з'ясовується, що для постановки на квартирний облік норма жилої площі, що встановлена ЖК, практичного значення не має, адже особою, яка потребує покращення житлових умов і яка може бути взята на квартирний облік, буде вважатись лише та особа, що забезпечена житлом менше за рівень, встановлений в локальному акті. Тобто норма в розмірі 13,65 кв. м може вважатись максимальною лише для розподілу житла серед осіб, що вже перебувають на квартирному обліку.

Відповідь на друге питання є очевидною. Основний закон нашої держави передбачає, що закони в Україні приймаються виключно Верховною Радою, а не Радою Міністрів та Радою профспілок [1, ст.85]. Це означає, що мінімальний рівень забезпеченості жилою площею повинен бути встановлений законом, як це зроблено по відношенню до мінімальної заробітної плати, мінімальної пенсії за віком, мінімального прожиткового мінімуму тощо. Що ж до розміру вказаного мінімуму жилої площі, то тут, як вже було зазначено, також існує непорозуміння, адже 1) вже згадуваний ЖК регламентує розмір у 13,65 кв. м; 2) ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду» вказує на санітарні норми жилої площі у розмірі 21 кв. м. загальної площі на наймача і кожного члена його сім'ї та додатково 10 кв.м. на сім'ю [3]; 3) облвиконкоми на місцях встановлюють свої розміри, що суттєво відрізняються від вищевказаних (6 кв. м, 5,5 тощо)[5,6,7].

Третє та четверте питання є взаємопов'язаними і відповідь на них є логічним продовженням попереднього аналізу. Як вже було зазначено, в різних регіонах України органами місцевого самоврядування встановлено свої норми жилої площі, на розмір яких впливають дані статистичної звітності. Таке становище позбавляє багатьох громадян можливості реалізувати право на отримання житла від держави, адже існуючі норми жилої площі в одних регіонах можуть дати людині право стати на чергу, а в інших регіонах у цієї ж людини таке право буде відсутнє. Стосовно встановлення подвійних норм жилої площі в одному регіоні, що мають різне юридичне значення, то така позиція на наш погляд є, з одного боку, неправомірним звуженням прав громадян, встановлених КУ та ЖК, а з іншого – нелогічним та, з юридичної точки зору, неможливим дублюванням однієї і тієї ж норми, що

встановлює певну константу. Як зазначається в постановах органів місцевого самоврядування, перша норма (вона завжди є більшою) використовується для розподілу жилої площі вже при отриманні житла, а друга (менша) є необхідним мінімумом, який враховується лише для взяття особи на квартирний облік.

В результаті проведеного аналізу було встановлено, що чинне житлове законодавство України містить декілька положень, які являють собою правову колізію, порушуючи тим самим цілу низку конституційних норм [1, ст.ст.21,22,47,64,85,92] і нівелюючи право деяких категорій громадян на отримання безкоштовного житла встановленого розміру від держави.

В якості висновку необхідно зазначити, що положення ст.ст. 47 – 48 ЖК (і відповідно підзаконних актів, що прийняті на їх підставі) підлягають скасуванню як такі, що порушують основні конституційні права громадян. Замість виключених норм необхідно ввести єдину норму, яка регламентувала б мінімум жилої площі на одну особу, що враховувався б як при постановці на квартирний облік, так і при розподілі житла, а також був би достатнім для забезпечення санітарних норм житла. Розмір такого мінімуму доцільно встановити відповідно до санітарної норми, а саме – 21 кв.м на одну особу та додатково 10 кв.м на сім'ю[3].

Список використаних джерел:

1)КонституціяУкраїни/ Закон Українивід 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws.2>)Житловий Кодекс Української РСР / Закон Українивід 30.06.1983р. № 5464-Х [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws.3>) Про приватизацію державного житлового фонду / Закон Українивід 19.06.1992 р. № 2482-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws.4>)Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР / Затверджені постановою Ради Міністрів УРСР і Укрпрофрадівід 11.12.1984 р. № 470 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws.5>)Про порядок застосування в м. Києві Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР / Постанова Виконкому київської міської ради народних депутатів та Президії київської міської ради профспілок від 15.07.1985 р. № 582 / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1.6)Про правила обліку громадян, потребуючих поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Харківській області / Постанова ВК Харківської обласної Ради народних депутатів та Президії обласної ради профспілок від 11.01.1985 р. № 5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ts.lica.com.ua/b_text.php?type=3&id=4098&base.7)Про правила обліку громадян, потребуючих поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Сумській області / Постанова ВК Сумської обласної Ради народних депутатів та Обласної ради профспілок від 26.12.1984 р. № 383 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://meria.sumy.ua.ua/citizen/flat_list.