

Важливо зазначити, що такий вид домовленості сторін (договір) є набагато більш цивілізованим інструментом вирішення питання сплати коштів на утримання дитини, ніж призначення аліментів відповідно до заяви одного із батьків через суд.

Конюхова Є. О., аспірантка кафедри цивільного права № 1 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

СОЦІАЛЬНИЙ НАЙМ ЖИТЛА: ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД

Характерною рисою розвитку сучасного суспільства є тенденція до активізації інтеграційних процесів у світі та в Європі зокрема. Відтак інтеграція України до Європейського Союзу є одним з основних зовнішньополітичних завдань нашої держави. Відповідно до Закону України «Про Загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу» адаптація законодавства є пріоритетною складовою процесу приєднання України до Європейського Союзу. У світлі цього дослідження європейського правового досвіду є необхідною сходинкою на шляху до євроінтеграції.

Одним із важливих напрямків у вивченні досвіду розвинених європейських країн є соціальна сфера, зокрема забезпечення населення житлом, інструментом якого є договір соціального найму.

Інститут соціального найму житла є одним з правових засобів здійснення соціальної політики України, спрямований на забезпечення гідних умов життя визначеним в законі категоріям громадян. Нажаль, житлова проблема в Україні й на теперішній час залишається невирішеною. Звісно потреба в житлі повністю не задоволена і у найрозвиненіших країнах Західної Європи. Однак вирішенню цієї проблеми приділяється значна увага. Доцільно розглянути особливості її розв'язання в країнах, де сектор соціального житла отримав найбільший розвиток у Західній Європі. Серед інших це Великобританія, Данія, Нідерланди.

Великобританія є однією з найбагатших країн світу зі стабільною економікою. Втім мільйони громадян живуть у відносній бідності і сис-

тематично позбавляються переваг благополучного суспільства. Відтак соціальний найм житла є досить поширеним способом забезпечення населення житлом. Найбільшого розміру сектор соціального найму досяг в 1979 році, коли він складав 5,5 мільйонів квартир або 31% сукупного житлового фонду країни. У той же час сектор приватного найму житла (в тому числі того, що забезпечено некомерційними структурами) складав 12% житлового фонду.

Первісно соціальне житло у Великобританії забезпечувалося благодійними некомерційними організаціями, чітко зорієнтованими на вирішення проблем конкретних соціальних груп. З 1988 року майже все житло соціального найму надається житловими асоціаціями, зокрема сектором Зареєстрованого соціального домоволодіння (Registered Social Landlord – RSL). Цей термін об'єднує широкий діапазон організацій, що надають субсидоване житло – від притулків і будинків пристарілих до великих житлових асоціацій з тисячами будинків в управлінні, в тому числі й тих, що передані від муніципалітетів. Житлові асоціації є некомерційними незалежними наймодавцями, що надають житло особливим категоріям громадян з низьким рівнем прибутків. Однак, така практика існувала не завжди. Ще в 1979 році 93% житла соціального найму належали місцевій владі. У результаті складність управління громіздким муніципальним житловим фондом, а також труднощі у його фінансуванні дали поштовх до реструктуризації цього сектора. Саме в цей період велика частина житлового фонду була переведена з власності місцевої влади у власність новостворених житлових асоціацій.

Така практика застосовується в багатьох Європейських країнах. Наприклад, у Данії майже немає житла, що знаходилося б у власності муніципалітетів. Соціальним житлом тут опікуються житлові некомерційні організації, які отримують натомість певні пільги та субсидії. Історія заснування таких організацій починається ще на початку ХХ століття. Перша житлова організація була створена в 1919 році, створили її відомі профспілкові діячі, адвокати, вчителі та інші представники інтелігенції. Діяльність житлових асоціацій сьогодні є досить ефективною, адже за різними статистичними даними Данія є однією з найуспішніших країн світу за забезпеченістю населення житлом.

Схоже вирішення питання застосовується і в іншій економічно розвиненій країні Європи – Нідерландах. Тут у секторі соціального житла працюють житлові асоціації, здебільшого приватні. До того ж житлові

асоціації Нідерландів є найбільш незалежними в Західній Європі. Починаючи з 1995 року вони не отримують державні субсидії. Державні кошти не використовуються і для будівництва нового соціального житла. Таким чином житловим асоціаціям відведено ключову роль у секторі соціального житла. Один із трьох чоловік у Нідерландах мешкає у житлі наданому такими організаціями.

Зважаючи на розглянуті вище приклади, можемо зробити висновок, що практика деяких економічно розвинених країн Західної Європи іде врозріз із українським підходом, адже соціальне житло в Україні переважно належить до державної або комунальної власності. Європейський досвід, натомість, демонструє доцільність зниження ролі муніципалітетів та інших форм місцевої влади як власників житла. Це сприяє ефективності збереження житлового фонду й забезпечує більш якісне його обслуговування. Адже зважаючи на проблеми, що існують із формуванням та наповненістю державного бюджету, за його рахунок неможливо забезпечити мільярдні витрати, необхідні на реконструкцію і ремонт житла.

Окрім розглянутої особливості існують й інші специфічні риси сектору соціального житла в країнах Західної Європи. Так широкого розповсюдження набула практика надання соціальним наймачам права викупу житла. Наприклад, в Англії таке право було введено ще у 1980 році.

В Україні ситуація інша. Відповідно до п.5 ст.3 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» соціальне житло викупу не підлягає. У той самий час Україна є лідером серед європейських країн за кількістю власників житла. За різними даними близько 95% домогосподарств мають житло у власності. Тож, враховуючи менталітет українців та їх прагнення мати власне житло, а також спираючись на позитивний європейський досвід, доцільно було б законодавчо закріпити можливість отримання соціального житла з правом викупу. Звісно такий крок має й інший бік, який не можемо оминати увагою: приватизація призведе до фактичного зменшення кількості соціального житла. Однак, на нашу думку, це має не загальмувати, а, навпаки, активізувати процес розвитку цього сектора, зокрема будівництво нового житла. Країни, досвід яких розглядається, здебільшого йдуть шляхом іпотечного кредитування, коли мова йде про нове будівництво. Так у Данії більша частина витрат на будівництво соціального житла (близько 80%) фінансуються за рахунок іпотеки.