

ЦИВІЛЬНЕ І ТРУДОВЕ ПРАВО

УДК 347.453.3(045)

О. В. Воронова,
кандидат юридичних наук, доцент

ЕТАПИ У СТАНОВЛЕННІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНИМ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ

Класичний приватний університет
вул. Жуковського, 70-Б, Запоріжжя, Україна
E-mail: olga231963@rambler.ru

Мета: встановлення історичних етапів розвитку правового регулювання відносин у сфері соціального найму житла, звертаючись до досвіду як України, так і окремих зарубіжних країн, для встановлення факторів, що впливають на формування відносин із соціального найму житла. **Методи:** дослідження проведене з використанням класичних методів наукового пізнання. За допомогою методу аналізу розкриті особливості правового регулювання забезпечення соціальним житлом в Україні. За допомогою методу синтезу розглянуті варіанти виникнення загрози економічній безпеці. **Результати:** розглянуті етапи у становленні правового регулювання забезпечення соціальним житлом в Україні: перший, коли забезпечення житлом соціально незахищених верств населення відбувалося на благодійницьких засадах; другий, коли держава брала на себе зобов'язання по забезпеченню доступним житлом із державного і комунального фонду усіх громадян, що потребують поліпшення житлових умов; третій, який ознаменувався виробленням нового підходу до розуміння права на житло; четвертий, коли Україна взяла на себе зобов'язання по забезпеченню житлом тільки певної категорії громадян, які визнаються державою малозабезпеченими та відповідно не можуть реалізувати своє право на житло самостійно.

Ключові слова: житло, соціальне житло, договір найму, договір найму соціального житла, бідні, безпритульні.

Постановка проблеми та її актуальність. Потреба у житлі традиційно відноситься економічною теорією до базових (фундаментальних) потреб людини. Тому не дивно, що правове опосередкування механізму реалізації цієї потреби в українському правовому полі відбувається, починаючи безпосередньо з норм Основного закону країни: відповідно до ст. 47 Конституції України кожен має право на житло; держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду; громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно для закону; ніхто не може бути примусово позбавлений

житла інакше як підстави закону за рішенням суду [15, с. 526].

Аналіз досліджень і публікацій. Такі вчені, як В. Я. Бондар, М. К. Галянтич, Є. О. Мічурін, О. Є. Аврамова, М. Замуравкіна, В. Н. Литовкин, Т. Р. Федосєєва, Е. О. Конюхов та інші приділяли увагу дослідженню договору соціального найму житла, торкаючись окремих його аспектів.

Мета статті. Фрагментарне дослідження становлення правового регулювання забезпечення соціальним житлом в національному законодавстві зумовлює актуальність наукових пошуків в цій сфері та висвітлення його результатів для широкого загалу.

Виклад основного матеріалу. Договором найму соціального житла, згідно ст. 20 Закону «Про житловий фонд соціального призначення»

визнається угода «за якою власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (наймачеві) житло для проживання на певний строк» [11].

Договір найму соціального житла слід відрізняти від договору найму житла, метою його є задоволення потреб громадян у житлі (некомерційний), він є оплатним, не має на меті отримання прибутку (доходу), укладається на невизначений строк. Розмежувати їх можна за метою правового регулювання.

Договір соціального найму укладається на підставі рішення органу місцевого самоврядування. Предметом договору найму можуть бути придатні для постійного проживання квартири, будинки, їх частини, інше ізольоване помешкання, що належать наймодавцю на праві власності. При цьому до жилих приміщень соціального користування належать жилі приміщення типових споживчих якостей державного житлового фонду, що надаються громадянам на умовах договору найму. Стаття 21 Закону «Про житловий фонд соціального призначення» уточнює предмет договору найму соціального житла відповідно до його мети: 1) жиле приміщення у спеціалізованому будинку для бідних та безпритульних; 2) квартира або садибний (одноквартирний) жилий будинок чи жиле приміщення в соціальному гуртожитку.

Історичні аспекти соціального найму (оренди) житла в Україні знаходять свій відлік із середини XIX століття. Хоча договірні відносини з найму житла беруть початок з найдавніших часів, згадки про що зустрічаються у Стародавньому Римі та Київській Русі [14, с. 5].

Вирішення житлової проблеми бідних первинно базувалося не на відносинах житлового найму, а на здійсненні добродійної діяльності. Саме із створення благодійних спілок і розвитку кооперативного плину – розпочиналося становлення інституту соціального житла у більшості європейських країн. Зокрема у Великобританії, первісно соціальне житло забезпечувалося саме благодійними некомерційними організаціями, чітко зорієнтованими на вирішення проблем конкретних соціальних колективів. До них зокрема відносили працівників, жінок, осіб, які проживали в антисанітарних та інших небезпечних для життя приміщеннях то-

що. Так само відбувалося становлення сектора соціального житла і в Сполучених Штатах Америки. Увесь складний шлях розвитку соціального житла, починаючи з перших пуритан, що висадилися на американській території, і аж до грандіозних соціальних житлових проектів XX століття, пройшла чимала частина великих міст Америки [9].

Таким же чином житлове питання найменш забезпечених прошарків населення почало вирішуватися і у Російській імперії [10]. Вже з середини XIX століття тут створювалися благодійні товариства, метою яких було задоволення житлових потреб бідних. У 1848 р. створене «Общество для улучшения в С-Петербурге помещений рабочего и нуждающегося населения». В 1861 р. відкрите «Общество доставления дешевых квартир населению г. С-Петербурга». Окрім того, помешканням у Російській імперії забезпечувалися військові чини.

У XIX столітті у Російській імперії, в тому числі на території сучасної України, створювалися та функціонували на підставі статутів так звані «дома призрения». Назва походить від російського «призреть» – тобто доглядати, опікуватись. Вони функціонували як благодійні заклади, для утримання бідних осіб, інвалідів, убогих, сиріт, «хроников и престарелых рабочих обоого пола, неспособных к труду» [5, с. 8]. Слід зауважити, що, як правило, зазначені особи проживали у таких закладах безоплатно і безстроково.

Спираючись на викладене, доходимо висновку, що первісно право неімущих верств населення на житло реалізувалося у специфічній формі – шляхом утворення благодійних організацій. Вбачається, що цей етап був вкрай важливим для становлення соціального житла в його сучасному розумінні. Адже саме у цей час зароджується ідея відповідальності суспільства, а далі держави за добробут усіх пластів населення, і, в першу чергу, соціально вразливих верств населення.

Договір майнового найму в дореволюційний період в Російській імперії позначали термінами «оренда», «зняття», «прокат» [6, с. 13]. При цьому договір найму житла не виділявся в окремий договір і регулювався нормами договору найму майна. Законодавство цього періоду не містило дефініції цього договору. Питання соціального найму, а також загалом відносини з найму майна були предметом наукових пошуків. Так, профе-

сор Г. Ф. Шершеневич пропонував таке визначення: «майновим наймом називається договір, у силу якого одна сторона за певну винагороду зобов'язується надати іншій стороні тимчасове користування річчю» [16, с. 355].

Основними ознаками майнового найму були передання майна у користування, оплатність і строковість. Строк договору найму нерухомості було встановлено у 12 років, а після 15 березня 1911 р. – у 36 років.

Законодавство не містило спеціальних вимог ні до приміщень, призначених для проживання, ні до предмету договору майнового найму. Також були відсутні вимоги до санітарно-технічного стану житла. Втручання влади допускалося лише в тому випадку, якщо будівля була непридатною для життя і загрожувала розвалюванням.

Революція 1917 року в першу чергу характеризувалася масштабною націоналізацією житлового фонду. Правові акти радянської влади вже в перші післяреволюційні роки відповідали відомій тезі Леніна, в якій він підкреслював, що «тільки знищення приватної власності на землю і облаштування дешевих гігієнічних квартир може вирішити житлове питання» [7, с. 159]. Так, 30 жовтня 1917 року радянська влада видала постанову «Про права міських самоуправлінь в справі регулювання житлового питання», який надавав місцевим органам влади право рекувізувати придатні для життя квартири і розселяти в них громадян, що потребують житла або мешкають в перенаселених чи непридатних для проживання квартирах. Політика радянської влади підтримувалася і на доктринальному рівні. Так, С. І. Аскназій вважав, що «протиставляючи капіталістичній системі господарювання соціалістичну, ми бачимо, що відміна приватної власності на засоби виробництва і знищення експлуатації людини людиною створюються основи для поліпшення житлових умов трудящих» [1, с. 5].

Вирішення житлового питання здійснювалося відповідно до першої Програми партії 1903 р., в основі якої лежали ідеї експропріації будинків буржуазії і переселення в них працівників.

20 листопада (3 грудня) 1917 року В. І. Ленін розробив «Тези закону про конфіс-

кацію будинків із квартирами, що здаються у найм». Тези передбачали націоналізацію всієї міської землі, а також конфіскацію у власність народу будинків, що систематично здаються у найм. Повною мірою ці ідеї були реалізовані у декреті ВЦВК від 20 серпня 1918 року «Про скасування приватної власності на нерухоме майно в містах».

Із 1921 р. у містах були створені житлово-будівельні кооперативи у формі житлово-орендних товариств, робітників житлово-будівельних товариств і загальногромадянських житлово-будівельних товариств, причому для робочих товариств держава встановлювала фінансові та інші пільги.

Результатом прийняття нормативних актів стала відміна приватної власності на житло, а обіг житлових приміщень в переважній більшості випадків відбувався на основі договору найму.

Уперше договір найму житла детально регулювався постановою ЦВК і РНК СРСР «Про збереження житлового фонду і поліпшення житлового господарства у містах» від 17 жовтня 1937 року [3], яка згодом одержала назву «Основного житлового закону».

Разом із націоналізацією нерухомості держава майже повністю переводить на себе функцію забезпечення населення житлом. Право на житло в цей період в першу чергу пов'язувалося саме з користуванням житловим приміщенням, а вже потім із можливістю придбання житла у власність чи самостійним будівництвом.

До того ж від самого початку встановлення радянської влади першочергова увага в забезпеченні житлом приділялася окремій, як вважалося, найбільш незахищеній категорії громадян, – трудящим.

Новий етап у регулюванні цивільних і зокрема житлових правовідносин пов'язується з прийняттям 18 липня 1963 року Цивільного кодексу УРСР. У цей період переважною формою задоволення житлової потреби громадян було надання житлових приміщень в користування із державного житлового фонду. Право на житло в цей період не розглядалося як елемент конституційно-правового статусу людини.

Поява якісно нового підходу до сутності користування житловими приміщеннями пов'язано з прийняттям 7 жовтня 1977 року Конституції СРСР, а також з прийняттям 20 квітня 1978 року

Конституції УРСР, у яких вперше в історії України було закріплено право громадян на житло. Передбачалося, що право на житло в основному забезпечується справедливим розподілом під громадським контролем жилої площі, яка надається в міру здійснення програми будівництва, а також невисокою платою за квартиру і комунальні послуги [13, с. 125].

Поштовхом для продовження наукових пошуків щодо сутності права на житло стало прийняття 24 червня 1981 року Верховною Радою СРСР Основ житлового законодавства Союзу РСР і союзних республік, а потім 30 червня 1983 року – Житлового кодексу УРСР [4].

Стаття 42 Конституції УРСР закріпила принцип справедливого розподілу під громадським контролем житлової площі як одну з гарантій права громадян на житло. Реалізація цього принципу здійснювалася через особливий порядок надання громадянам житлових приміщень з державного і громадського житлового фонду. При цьому право на отримання такого житла виникало з обов'язкової обставини – потреба громадянина в житлі або в покращенні житлових умов. Система задоволення житлових потреб громадян, суспільних цінностей в житловій сфері принципово змінювалася, різко скоротилася можливість держави та органів місцевого самоврядування інвестувати в суспільне житлове будівництво та житлово-комунальне господарство [8, с. 259]. Із початку 80-х років і до середини 90-х років значно скорочуються обсяги житлового будівництва; руйнується радянська система розподілу житла; не розробляються нові механізми забезпечення доступності житла для різних груп населення.

16 липня 1990 року Верховною Радою Української РСР була прийнята Декларація про державний суверенітет України. Із цього моменту розпочинається так званий «*пострадянський період*» у становленні соціального житла. Першою ластівкою створення таких основ стала Концепція роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду, затверджена Постановою Верховної Ради України від 31 жовтня 1991 р. № 1767-ХІІ. Концепція передбачала можливість роздержавлення і приватизації житла за допомогою жи-

тлових чеків, які надавали б громадянам України право на безоплатне придбання частки державного, комунального, відомчого житла в межах установленого середнього розміру загальної площі. Реформування економіки в житловій сфері передбачає надання громадянам України широких можливостей приватизувати державне житло чи побудувати його за власні кошти.

19 червня 1992 р. Верховною Радою України приймається Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду». Як наслідок активізується вже розпочатий процес створення ринку житла, на якому держава більше не посідає головного місця. 30 червня 1995 р. постановою Верховної Ради України затверджено Концепцію державної житлової політики. Нею визначалось, що метою державної житлової політики є створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення утримання та схоронності житлового фонду. Серед основних напрямів державної політики визначалися необхідність створення умов, за яких кожний громадянин вільно, на вибір, відповідно до своїх потреб і можливостей зміг би спорудити житло, придбати його у власність, взяти в оренду; продовження приватизації державного житлового фонду, створення ринку житла та ринкових структур у житловому господарстві.

Зміна курсу державної житлової політики вплинула і на осмислення сутності права на житло, закріпленого в Конституції України 1996 року, як найважливіше соціально-економічне право. За своїм змістом право на житло, закріплене в Конституції України, суттєво відрізняється від аналогічного права в Конституції СРСР 1977 року і в Конституції УРСР 1978 року.

«Пострадянський період» у становленні соціального житла ознаменувався виробленням нового підходу до розуміння права на житло [2, с. 26-27]. В умовах ринкової економіки громадянин повинен сам дбати про поліпшення своїх житлових умов, з урахуванням чого пропонується максимально скоротити участь держави у вирішенні цих проблем. За таким напрямом будується житлова політика більшості розвинених держав світу. Закріплене Конституцією України право на житло вже не передбачає обов'язку держави забезпечити житлом з державного і громадського фонду усіх бажаючих. Основною функцією держави в житловій сфері стає створення умов для стійкого

та ефективного економічного обороту житлового фонду, в рамках якого задовольняються житлові потреби громадян. За таких умов громадяни отримують можливість набуття житла шляхом здійснення індивідуального будівництва житла або придбання його у власність.

Безумовно, ефективна житлова політика має ґрунтуватись на ринкових принципах, але разом з тим передбачати механізми щодо забезпечення житлом незахищених верств населення. Відповідно до Конституції Україна – соціальна держава, політика якої спрямована на створення умов, що забезпечують гідне життя і вільний розвиток людини. Основоположним принципом соціальної держави має бути відповідальність держави перед особистістю. Це означає, що створення умов, які забезпечують гідне життя людини, є обов'язком держави, а не особистою справою кожного. Названа конституційна норма – необхідна передумова для реалізації закріпленого статтею 47 Конституції України права на житло.

Соціальна політика України передбачає обов'язок держави здійснювати підтримку найменш соціально захищених категорій громадян. У житловій сфері такий обов'язок виявляється у забезпеченні житлом за рахунок держави у межах встановленої норми соціально незахищених громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Ефективна реалізація цих положень потребувала остаточного нормативного закріплення договору соціального найму житла як окремого виду житлового найму.

Переломним моментом у правовому регулюванні договору соціального найму житла стало прийняття 12.01.2006 р. Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» [11]. Цей закон засвідчив підвищену увагу держави до проблем забезпечення житлом соціально незахищених верств населення. Саме з прийняттям зазначеного закону розпочинається *сучасний етап* регулювання відносин із соціального найму житла. Постановою Кабінету Міністрів України від 31 січня 2007 р. № 76 затверджено Порядок утворення спеціалізованого будинку для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів і надання жилих приміщень у такому будинку.

Особливості договору соціального найму полягають у складній процедурі його укладення, необхідності низки додаткових підстав для виникнення правовідносин по найму (потреба в поліпшенні житлових умов, постановка на облік осіб, що цього потребують, ухвалення рішення про надання житла, видача ордеру і т.п.), більшої гарантованості прав наймача.

Оскільки житло безперечно є однією з найважливіших матеріальних умов життя людини, саме воно є чи не найдієвішим інструментом у досягненні соціальних цілей держави. На жаль, житлова проблема в Україні й на теперішній час залишається невирішеною. Тому договір соціального найму житла залишається важливим правовим засобом здійснення соціальної політики України, спрямованої на забезпечення гідних умов життя соціально незахищених громадян.

Висновки. Отже, дослідження історії становлення правового регулювання соціального найму (оренди) житла дозволило нам виокремити наступні етапи у становленні правового регулювання забезпечення соціальним житлом в Україні:

– *перший* – із сер. XIX ст. до 1917 р., коли забезпечення житлом соціально незахищених верств населення відбувалося на благодійницьких засадах. Зароджується сама ідея необхідності забезпечення соціально незахищених верств населення житлом. Паралельно відбувається закріплення на правовому рівні договору майнового найму, з якого в майбутньому розкинувся договір соціального найму житла, як правова форма забезпечення нужденних осіб житлом;

– *другий* – з 1917 р., «радянський період», коли держава брала на себе зобов'язання по забезпеченню доступним житлом із державного і комунального фонду усіх громадян, що потребують поліпшення житлових умов;

– *третій* – з поч. 90-х рр., «пострадянський період», який ознаменувався виробленням нового підходу до розуміння права на житло. В умовах економічних змін, пов'язаних із переходом до ринкових відносин, право громадян на отримання житла за договором соціального найму перестало бути основною складовою права на житло;

– *четвертий* – з 2006 р. – сучасний етап, коли Україна взяла на себе зобов'язання по забезпеченню житлом тільки певної категорії громадян, які визнаються державою малозабезпеченими та,

відповідно, не можуть реалізувати своє право на житло самостійно.

Окрім того, дослідження розвитку правового регулювання соціального найму житла в Україні дозволяє стверджувати, що у нашій державі дуже різко відбувся перехід від принципу «соціальне житло для всіх» до принципу реалізації права на житло за допомогою державних житлових фондів лише для вузького кола громадян. І, хоча сьогодні в Європейському Союзі спостерігається тенденція зменшення участі держави у вирішенні питань реалізації прав громадян на житло, там цей процес відбувається поступово, що дозволяє зменшити соціальну напругу в суспільстві.

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. Так у Данії більша частина витрат на будівництво соціального житла (близько 80 %) фінансуються за рахунок іпотеки.

Література

1. Аскназий С.И. Жилищное право / С.И. Аскназий, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент. – М.: Госюриздат, 1965. – 231 с.
2. Басин Е.В. Современная жилищная политика России: комментарий к закону об основах федеральной жилищной политики / Е.В. Басин, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников, А.Ш. Шамузафаров. – М., 1992. – 244 с.
3. Жилищные законы. Сборник важнейших законов СССР и РСФСР, постановлений, инструкций и приказов по жилищному хозяйству по состоянию на 1 ноября 1957 года / сост.

Т.Д. Алексеев. – М.: Изд-во М-ва ком. хоз-ва РСФСР, 1958. – 737 с.

4. Житловий кодекс України (Української РСР) [Електронний ресурс]: Закон УРСР від 30 червня 1983 р. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.

5. Коновалов Я.С. История возникновения и развития домов престарелых и других учреждений призрения в России / Я.С. Коновалов, И.В. Лебедев, О.А. Чернова // Электронный научный журнал. Современные проблемы науки и образования. – 2011. – № 6 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=5077> – Назва з екрана.

6. Конохов Є.О. Договір соціального найму (оренди) житла за законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Є.О. Конохов. – Х., 2016. – 189 с.

7. Ленин В.И. Полн. собр. соч. Т. 32. – М.: Изд. полит. лит-ры, 1969. – 597 с.

8. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему / В.Н. Литовкин // Проблемы современного гражданского права. – М., 2000. – С. 236-275.

9. Непомнящий О.М. Особливості реалізації житлової політики у США та Канаді / О.М. Непомнящий // Публічне управління: теорія та практика. – 2013. – Вип. 2. – С. 125-130. – Режим доступу: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/putp/2013-2/doc/3/04.pdf> – Назва з екрана.

10. Полное собрание законов Российской империи [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.nlr.ru/e-res/law_r/search.php.

11. Про житловий фонд соціального призначення [Електронний ресурс]: Закон України від 12 січня 2006 р. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.

12. Про концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду [Електронний ресурс]: Постанова Верховної Ради України від 31 жовтня 1991 р. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1767-12>.

13. Советское гражданское право: учебник. Ч. 2 / под ред. В.А. Рясенцева. – М., 1987. – 575 с.

14. Ткаченко С.В. Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения: учеб. пособ. / С.В. Ткаченко, А.В. Кудряшов, В.В. Ткаченко. – Самара, 2008. – 188 с.

15. *Цивільний кодекс України: наук.-практ. коментар* – Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування / за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л.С., 2013. – 672 с.

16. *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г.Ф. Шершеневич. – М.: СПАРК, 1995. – 556 с.

References

1. *Asknazij S.I.* Zhilishhnoe pravo / S.I. Asknazij, I.L. Braude, A.I. Pergament. – М.: Gosjurizdat, 1965. – 231 s.

2. *Basin E.V.* Sovremennaja zhilishhnaja politika Rossii: kommentarij k zakonu ob osnovah federal'noj zhilishhnoj politiki / E.V. Basin, B.M. Gongalo, P.V. Krashennikov, A.Sh. Shamuzafarov. – М., 1992. – 244 s.

3. *Zhilishhnye zakony.* Sbornik vazhnejshih zakonov SSSR i RSFSR, postanovlenij, instrukcij i prikazov po zhilishhnomu hozjajstvu po sostojaniju na 1 nojabrja 1957 goda / sost. T.D. Alekseev. – М.: Izd-vo M-va kom. hoz-va RSFSR, 1958. – 737 s.

4. *Zhytlovyj kodeks Ukrai'ny (Ukrai'ns'koi' PCP)* [Elektronnyj resurs]: Zakon URSSR vid 30 chervnja 1983 r. – Rezhym dostupu: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.

5. *Konovalov Ja.S.* Istorija vznikovenija i razvitija domov prestarelyh i drugih uchrezhdenij prizrenija v Rossii / Ja.S. Konovalov, I.V. Lebedev, O.A. Chernova // Jelektronnyj nauchnyj zhurnal. Sovremennye problemy nauki i obrazovanija. – 2011. – № 6 [Elektronnyj resurs]. – Rezhim dostupu: <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=5077> – Nazva z ekrana.

6. *Konjuhov Je.O.* Dogovir social'nogo najmu (orendy) zhytla za zakonodavstvom Ukrai'ny: dys. ... kand. juryd. nauk: 12.00.03 / Je.O. Konjuhov. – H., 2016. – 189 s.

7. *Lenin V.I.* Poln. sobr. soch. T. 32. – М.: Izd. polit. lit-ry, 1969. – 597 s.

8. *Litovkin V.N.* Zhilishhnoe zakonodatel'stvo: krizis doktriny, smena principov, ot proshlogo k nastojashhemu / V.N. Litovkin // Problemy sovremen-nogo grazhdanskogo prava. – М., 2000. – S. 236-275.

9. *Nepomnjashhyj O.M.* Osoblyvosti realizacii' zhytlovoi' polityky u SShA ta Kanadi / O.M. Nepomnjashhyj // Publichne upravlinnja: teori-ja ta praktyka. – 2013. – Vyp. 2. – S. 125-130. – Rezhym dostupu: <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/putp/2013-2/doc/3/04.pdf> – Nazva z ekrana.

10. *Polnoe sobranie zakonov Rossijskoj imperii* [Elektronnyj resurs] – Rezhym dostupa: http://www.nlr.ru/e-res/law_r/search.php.

11. *Pro zhytlovyj fond social'nogo pryznachennja* [Elektronnyj resurs]: Zakon Ukrai'ny vid 12 sichnja 2006 r. – Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.

12. *Pro koncepciju rozderzhavlennja i pryv- atyzacii' pidpryjemstv, zemli ta zhytloвого fondu* [Elektronnyj resurs]: Postanova Verhovnoi' Rady Ukrai'ny vid 31 zhovtnja 1991 r. – Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1767-12>.

13. *Sovetskoe grazhdanskoe pravo: uchebnik.* Ch. 2 / pod red. V.A. Rjasenceva. – М., 1987. – 575 s.

14. *Tkachenko S.V.* Dogovory social'nogo i kom- mercheskogo najma zhylogo pomeshhenija: ucheb. posob. / S.V. Tkachenko, A.V. Kudrjashov, V.V. Tkachenko. – Samara, 2008. – 188 s.

15. *Cyvil'nyj kodeks Ukrai'ny: nauk.-prakt. komentar* – Т. 8: Dogovory pro peredachu majna u vlasnist' ta korystuvannja / za red. I.V. Spasybo- Fatjejevoi'. – Serija «Komentari ta analityka». – H.: FO-P Lysjak L.S., 2013. – 672 s.

16. *Shershenevych G.F.* Uchebnik russkogo gra- zhdanskogo prava (po izdaniju 1907 g.) / G.F. Shershenevych. – М.: SPARK, 1995. – 556 s.

**ЭТАПЫ СТАНОВЛЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫМ ЖИЛЬЕМ В УКРАИНЕ**

Классический частный университет
ул. Жуковского, 70-Б, Запорожье, Украина
E-mail: olga231963@rambler.ru

Цель: установление исторических этапов развития правового регулирования отношений в сфере социального найма жилья, обращаясь к опыту как Украины, так и отдельных зарубежных стран, для установления факторов, влияющих на формирование отношений по социальному найму жилья.

Методы: исследование проведено с использованием классических методов научного познания. С помощью метода анализа раскрыты особенности правового регулирования обеспечения социальным жильем в Украине. С помощью метода синтеза рассмотрены варианты возникновения угрозы экономической безопасности. **Результаты:** рассмотрены этапы в становлении правового регулирования обеспечения социальным жильем в Украине: первый, когда обеспечение жильем социально незащищенных слоев населения происходило на благотворительных началах; второй, когда государство брало на себя обязательства по обеспечению доступным жильем из государственного и коммунального фонда всех граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; третий, который ознаменовался выработкой нового подхода к пониманию права на жилье; четвертый, когда Украина взяла на себя обязательства по обеспечению жильем только определенной категории граждан, которые признаются государством малообеспеченными и соответственно не могут реализовать свое право на жилье самостоятельно.

Ключевые слова: жилье, социальное жилье, договор найма, договор найма социального жилья, бедные, бездомные.

**STAGES OF THE FORMATION OF THE LEGAL REGULATION
OF THE PROVISION OF SOCIAL HOUSING IN UKRAINE**

Classic Private University
Zhukovsky st., 70-B, Zaporozhye, Ukraine
E-mail: olga231963@rambler.ru

Purpose: to establish the historical stages of the development of legal regulation of relations in the sphere of social housing, referring to the experience of both Ukraine and certain foreign countries, in order to determine the factors that influence the formation of relations with social housing. **Methods:** the study was conducted using classical methods of scientific knowledge. The method of analysis reveals the peculiarities of legal regulation of provision of social housing in Ukraine. With the help of the synthesis method, variants of the threat to economic security are considered. **Results:** the stages considered in the development of legal regulation of provision of social housing in Ukraine: the first, when the provision of shelter to socially unprotected sections of the population took place on a charitable basis; the second, when the state assumed the obligation to provide affordable housing from the state and communal fund of all citizens who need improvement of living conditions; the third, which was marked by the development of a new approach to understanding the right to housing; the fourth, when Ukraine undertook to provide housing for only a certain category of citizens, which are recognized as poor by the state and accordingly can not realize their right to housing independently.

Keywords: housing, social housing, employment contract, employment contract social housing, poor, homeless people.