

управління із створенням спеціальних органів та порядку реалізації ними компетенції, до умов відповідальності та її розподілу між засновниками та фінансовою установою тощо [8, с. 3–4]. Таким чином, підхід законодавця відносно того, що юридичні особи можуть створюватися і в інших формах, встановлених законом (ч. 1 ст. 83 ЦК), є виправданим.

Список бібліографічних посилань

1. Покровский И. Основные проблемы гражданского права. М. : Статут, 1998. 353 с.
2. Белов В. Гражданское право: общая часть : учеб. М. : ЮрИнфоР, 2002. 639 с.
3. Рабінович П. Основи загальної теорії права і держави : навч. посіб. Вид. 3-тє. Київ : ІСДО, 1995. 172 с.
4. Асосков А. Правовые формы участия юридических лиц в международном коммерческом обороте. М. : Статут, 2003. 219 с.
5. Алексеев С. С. Право: азбука – теория – философия: опыт комплексного исследования. М. : Статут, 1999. 712 с.
6. Авиллов Г., Суханов Е. Юридические лица в современном российском гражданском праве. *Вестник гражданского права*. 2006. № 1, т. 6. С. 14–25.
7. Борисов І. Фінансові установи як учасники ринку фінансових послуг. *Право та інновації*. 2014. № 4 (8). С. 97–104.
8. Борисов І. В. Організаційно-правові форми фінансових установ як учасників ринку фінансових послуг : автореф. дис. ... канд. юрид наук : 12.00.04. Харків, 2016. 21 с.

Одержано 07.04.2019

УДК 347.254

Микола Костянтинович ГАЛЯНТИЧ,

заступник директора з наукової роботи

Науково-дослідного інституту приватного права

і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України,

член-кореспондент НАПрН України,

доктор юридичних наук, професор;

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-0346-5308>

ПРОБЛЕМИ ІСНУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ПРАВА В УКРАЇНІ

Для житлового права в Україні характерна повна законодавча невизначеність, що виявляється наявністю великої кількості відсилочних норм та норм, які втратили регулюючий вплив. Система діючих в Україні нормативно-правових актів є досить розгалуженою і складною внаслідок змін та доповнень, які вносяться до чинних нормативно-правових актів приватно і публічно-правового спрямування. Неузгодженості між нормами цивільного, житлового, сімейного законодавства щодо правового становища суб'єктів житлових відносин, можуть бути усунені шляхом прийняття нового ЖК України, який має систематизувати нормативні акти, шляхом кодифікації правових норм, що містяться в різних актах, у логічно побудовану систему.

Житлове законодавство України відповідно до Конституції України спрямоване на забезпечення права кожного громадянина на житло, а розвиток житлового законодавства має забезпечити перехід від попередньої системи розподілу державного житлового фонду до системи, що ґрунтується на створенні ринкових умов щодо забезпечення житлових потреб. На жаль чинний ЖК УРСР будується на Основах законодавства СРСР та союзних республік. В свій час прийняття Основ житлового законодавства СРСР пояснювалось наступними причинами: соціальним значенням житлової проблеми, розширення житлового законодавства, необхідність співвідношення житлового законодавства СРСР та радянських республік. У зв'язку з цим постає питання щодо тлумачення та розуміння сутності житлового права в сучасних реаліях суспільного життя. ЖК УРСР, який діє майже незмінний редакції з 1983 року, хоча в ЖК вносяться «косметичні» зміни та доповнення (наприклад, останні зміни були внесені 22 травня 2018 року Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо соціального захисту постраждалих учасників Революції Гідності та деяких інших осіб», але цим Законом України навіть до преамбули ЖК УРСР зміни не були внесені. Чинні до нині підзаконні нормативні документи, які були прийняті у розвиток ЖК, зокрема: постанова Ради Міністрів УРСР від 11 грудня 1984 р. «Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень»; постанова Ради Міністрів Української РСР і Української республіканської ради професійних спілок від 5 червня 1985 р. «Правила обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу»; постанова Ради Міністрів Української РСР від 30 квітня 1985 р. «Про затвердження примірної статуту Житлово-будівельного кооперативу»; постанова Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. «Про службові жилі приміщення», постанова Ради Міністрів Української РСР від 3 червня 1986 р. «Про затвердження Примірної положення про гуртожитки» тощо.

На жаль, чинний ЖК УРСР, визначає структуру житлового законодавства, встановлює порядок і умови обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, надання житла у будинках державного і комунального житлового фонду, встановлює права і обов'язки сторін у житловій сфері, порядок надання і користування житлом спеціального призначення тощо. Проте за умов існування Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» в частині забезпечення державою безоплатним житлом соціально-незахищених громадян ЖК мав би припинити свою дію.

Частина нормативно-правових актів, особливо тих, що прийнята до 1990 року є морально застарілою, не відповідає змінам, що відбулися в соціально-економічному розвитку країни, і вимагає повного приведення його у відповідність із сучасними реаліями.

Сучасному напрямку розвитку цивільно-правового регулювання житлових відносин направлені роботи харківської юридичної школи О. Є. Аврамової, Р. М. Замуравкіна, Є. О. Мічуріна, М. І. Сібільова, С. О. Сліпченка, О. В. Соболева та інші. Порівняно з радянським періодом роль держави в реалізації

громадянами права на житло змінилося і воно зводиться не до безоплатного отримання особою житла, а задоволення громадянами житлових потреб на приватноправових (ринкових) засадах. За формами власності, як зазначають Ю. М. Сазонов та В. Г. Євсєєва, житловий фонд розподіляється: приватної власності – 80 %, комунальної власності – 11 %, колективної власності – 6 %, державної власності – 3 %. Тобто нормативна база яку узагальнює ЖК поширюється тільки на 3 % об'єктів житлового фонду [1].

У той же час сучасне цивільне законодавство визначає вільний вибір особою способу задоволення житлових потреб, порядок володіння, користування та розпорядження житлом. Однак з моменту завершення приватизації державного та комунального житлового фонду держава виявилася неспроможною створити повноцінну нову правову систему, що направлена регулювання відносин у житловій сфері. Вирішення житлової потреби громадян є однією з найгостріших соціально-економічних проблем в Україні [1]. Як зазначають Ю. М. Сазонов та В. Г. Євсєєва у середньому забезпеченість житлом в Україні складає 21 м² загальної площі на одного жителя. У той же час порівняння даного показника з іншими країнами засвідчує, що, незважаючи на його зростання, в Україні залишається все ще низька забезпеченість житлом. Слід зазначити, що середня забезпеченість житлом у Росії складає близько 22 м² на людину, у Німеччині на кожного жителя припадає не менше 35 м², у Швеції – 40, в Іспанії – 45, а у США – 68 м², у КНР середня житлова площа на 1 людину складає 22,77 м². Середній розмір житла в Україні складає 52 м², в інших країнах колишніх республіках СРСР коливається в межах від 46 у Білорусі до 110 м² в Естонії. У Східній Європі даний показник складає 62 (Болгарія) – 118 м² (Словенія). Виходячи із зазначеного автори приходять до висновку, що рівень забезпеченості житлом в Україні досягне нинішнього рівня економічно розвинених країн (35 м²) не раніше ніж за 20 років за умови збереження сучасних тенденцій [1].

До цього часу не прийнято комплексу нормативних актів, які б визначали порядок забезпечення житлом громадян різних категорій, платно, безоплатно або за доступну плату в різних житлових фондах. Спрямованість державної житлової політики має виявлятися у виробленні єдиного правового механізму. З моменту прийняття Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» у 1992 році відбувся перехід на приватноправові засади регулювання ринку житла. Із прийняттям ЦК України у 2003 р. закріплено право власності та інші речові права фізичних на юридичних осіб на житло, умови користування житлом на умовах найму, вільний вибір способів реалізації житлових прав громадян на нормах цивільного законодавства та договору, його комерційного використання та інші пов'язані з ним зобов'язальні відносини, предметом регулювання яких є житло. З моменту прийняття 12 січня 2006 року Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» дискусія щодо самостійності існування житлового законодавства не припиняється, відповідно до якої ЖК має бути чи ні. Висловлюється думка, що ЖК вичерпав свою дію,

оскільки більше 90 % житлових відносин регулюється ЦК, а тому замість ЖК питання соціального забезпечення житлом має визначатися спеціальним законом. З прихильниками такої концепції не можна погодитися, оскільки саме новий ЖК дасть змогу комплексно врегулювати всі відносини у житловій сфері. Формування сучасного житлового законодавства потребує визначення особливостей, що ґрунтуються на поєднанні приватно і публічно правових засобів правового регулювання у житловій сфері.

Проекти ЖК розроблялися Кабінетом Міністрів України і навіть опубліковувалися для широкого обговорення ще у 2001 році [2]. Формування ринкових відносин у житловій сфері, перш за все, вимагає оновлення житлового законодавства шляхом прийняття нового ЖК України [3]. На подолання неузгодженостей у житловому законодавстві був направлений новий ЖК України прийнятий Верховною Радою України 7 липня 2005 року, який вотований Президентом України, який запропонував розроблення законопроекту, який би повною мірою відповідав сучасним потребам суспільства новий проект ЖК 05.11.2010 р. був прийнятий у першому читанні [4].

На комплексний характер житлового права в юридичній літературі вказувалось на наявність у житловому праві публічно-правових і приватноправових норм, які формували житлове право вплив норм інших галузей законодавства [5]. Тому на сучасному етапі необхідно створити соціально спрямовану ґрадовану систему забезпечення житлом всіх категорій громадян, в тому числі і найменш соціально незахищених. Відповідно постає питання щодо тлумачення та розуміння сутності права на житло, відповідно до стандартів та норм суспільного житла багатьох країн світу в цілому та в Україні, зокрема.

На нашу думку, новий ЖК України дозволить не тільки зменшити кількість законів та підзаконних нормативних актів, а й упорядкувати нормативні акти, прийняті за останні 25 років незалежності України, і розробити якісні нові підходи, які регулюватимуть відносини, що виходять за межі цивільно-правового регулювання.

Дослідження цивільно-правового регулювання житлових прав людини повинно спиратися на систему нормативних актів, судові рішення, з урахуванням як досвіду розвинутих європейських країн, і зокрема практики Європейського суду з прав людини, що свідчить про необхідність розробки відповідної нормативної бази.

Суспільним відносинам в житловій сфері притаманна специфічність, риси однорідності, які дозволяють згрупувати їх у специфічно відокремлений вид суспільних відносин які становлять предмет правового регулювання. Отже можна погодитися з Р. В. Колосовим, який зазначає, що регулює специфічні (житлові) відносини, що існують і розвиваються з приводу особливого матеріального об'єкта (житла), тобто приміщення, спеціально призначеного для проживання фізичних осіб [6].

Таким чином можна зробити висновки, що потребують докорінної зміни чинні законодавчі та інші нормативні акти, прийняті з 1983 року та за різні роки

незалежності України, у відповідності до засад визначених практикою Європейського суду з прав людини. Житлове законодавство, що застосовується дотепер, є неефективним, і не дозволяє не тільки забезпечити право громадян на житло, але й вирішення проблеми існування черг на одержання державного (комунального) житла. Нормативно-правові акти, продовжують регулювати відносини, які будуються за умов, коли у державній власності тільки 3 % житла. Виникає нагальна потреба в реформуванні житлового законодавства, адаптованого до сучасних умов.

Предметом правового регулювання нового ЖК України мають бути відносини, що виникають у процесі: а) реалізації права на житло; б) надання фізичній особі житла у користування; в) володіння та користування житлом; г) управління житловим фондом; д) експлуатації та охорони житлового фонду; е) виключення з житлового фонду жилих будинків і приміщень, що не придатні для проживання; ж) розгляду житлових спорів та ін. Житлові правовідносини виникають, змінюються і припиняються тільки щодо придатного жилого будинку чи іншого приміщення, призначеного та придатного для постійного місця проживання фізичної особи.

Новий ЖК України має враховувати всі особливості правового регулювання житлових правовідносин, зняти проблему паралельного застосування норм законодавства. В ньому мають бути зосереджені загальні цивільно-правові засади з особливостями, які не відзначені у ЦК України, в т.ч. зобов'язання, що виникають при будівництві житла, підстави переведення придатних для проживання жилих квартир у нежилі, правовий режим ЖБК та товариств співвласників багатоквартирного жилого будинку, особливості виникнення права власності та інших речових прав на житло; особливості цивільно-правової відповідальності власників і користувачів квартир (будинків), управління житловим фондом, правовий режим житлового фонду соціального призначення тощо.

Список бібліографічних посилань

1. Сазонов Ю. М., Євтєєва В. Г. Житлова сфера в Україні: стан та тенденції розвитку. *Ефективна економіка*. 2013. № 6. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2102> (дата звернення: 09.04.2019).
2. Проект Житлового кодексу України. *Голос України*. 2001. 7 квіт.
3. Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002–2005 роки та на період до 2010 року : схвал. постановою Кабінету Міністрів України від 14.02.2002 № 139 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/139-2002-п> (дата звернення: 09.04.2019).
4. Проект Житлового кодексу України : від 04.09.2009 № 2307-д / ініціатори: В. В. Рибак, В. О. Баранов, О. П. Попов та ін. // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=36021 (дата звернення: 09.04.2019).
5. Золотарь В. А., Дятлов П. Н. Советское жилищное право. Киев : Вища шк., 1986. С. 10.

6. Колосов Р. В. Концептуальні засади житлового права в правовій системі України. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2014. Вип. 27, т. 1. С. 145–148.

Одержано 12.04.2019

УДК 347.1

Андрій Богданович ГРИНЯК,

завідувач відділу проблем приватного права

Науково-дослідного інституту приватного права

і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України,

доктор юридичних наук, професор

ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВІРНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРОФЕСІЙНИХ СПОРТИВНИХ ВІДНОСИН

Відповідно до ч. 1 ст. 42 Конституції України: «Кожен має право на підприємницьку діяльність, яка не заборонена законом». Саме ці положення і знайшли своє відображення у галузевому законодавстві. Так, відповідно до п. 4 ст. 3 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України однією із загальних засад цивільного законодавства є свобода підприємницької діяльності, що не заборонена законом. Не є винятком в цьому і досліджувана нами сфера професійних спортивних відносин. Так, ч. 1 ст. 38 Закону України «Про фізичну культуру і спорт» передбачено, що професійний спорт – це комерційний напрям діяльності у спорті, пов'язаний із підготовкою та проведенням видовищних спортивних заходів на високому організаційному рівні з метою отримання прибутку.

Необхідно відзначити, що положення п. 4 ст. 3 ЦК України є безперечною новелою вітчизняного законодавства, оскільки попередній кодифікований акт 1963 р. не містив і не міг містити таку норму, адже діяв в часи командно-адміністративної системи управління державою, де приватне підприємство визнавалось злочином та переслідувалось державою. Однак практична реалізація цього принципу в умовах сьогодення, як слушно зазначає С. О. Погрібний, зіткнулася з проблемою визначення галузевої належності того законодавства, яке має регулювати суспільні відносини, що складаються при здійсненні підприємницької діяльності [1, с. 251]. Не є винятком і сфера професійних спортивних відносин, зважаючи, що відносини у сфері професійного спорту є відносно новими та малодослідженими правовідносинами.

Загалом правовідносини у сфері професійного спорту пропонуємо характеризувати як відносини, пов'язані з реалізацією приватних інтересів їх учасників, що виникають, змінюються і припиняються між юридично рівними суб'єктами на засадах координації та майнової самостійності. Відповідно комерційна діяльність у сфері професійного спорту опосередковує приватноправові відносини, засновані на засадах саморегулювання та орієнтовані на систематичне отримання прибутку.