

Лук'янчиков О. М.,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін,
господарського та трудового права

Харківського національного педагогічного університету імені Г. С. Сковороди

ПРАВОВА ПРИРОДА ХОСТЕЛУ ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА НА ЖИТЛО

Анотація. У статті розкрита правова природа хостелів у сенсі реалізації громадянами права на житло. Визначається, що хостели як місця тимчасового проживання виникають у відповідь на недостатнє забезпечення громадян власним житлом і високий рівень внутрішньої трудової міграції. Констатується, що реалізація проголошеного в ст. 47 Конституції України права на житло шляхом проживання в хостелах суперечить основоположному конституційному принципу, згідно з яким людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю. Використання для облаштування хостелів багатоквартирних будинків порушує права співвласників будинку і створює санітарно-епідеміологічну та пожежну загрозу для мешканців будинку.

Ключові слова: право на житло, хостел, гуртожиток, квартира, житлове приміщення.

Постановка проблеми. Конституція України в ст. 47 закріплює, що кожен має право на житло, а держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [1]. Основний Закон України закріплює означене право як елемент правоздатності особи щодо придбання, побудування або отримання в користування житла та його захисту відповідно до чинного законодавства. Роль держави в реалізації права на житло обмежується лише «створенням умов» для реалізації права на житло та надання житла (як безоплатно, так і за плату) громадянам, які потребують соціального захисту. У свою чергу, соціально-економічні проблеми нашої держави не передбачають можливостей у кожного навіть за сприяння держави набути власного житла. У відповідь на незабезпеченість громадян житловими приміщеннями останніми роками дедалі популярнішою стає практика проживання в так званих хостелах – багатомісних приміщеннях, призначених для тимчасового проживання з мінімальними фінансовими витратами. Дослідження правової природи хостелу насамперед необхідно для того, щоб визначити, нормами якої галузі права будуть регулюватись правовідносини, пов'язані з проживанням у хостелі, – житлового чи цивільного.

Мета статті – визначити правову природу хостелів у сенсі реалізації права на житло.

Виклад основного матеріалу дослідження. Найбільш розповсюджена в неюрідичній науці позиція щодо соціально-економічного розуміння хостелів виходить із того, що вони є туристичними готелями економ-класу.

С.С. Галасюк відзначає, що «прообраз сучасного хостелу з'явився ще в 1909 році, коли німецький учитель Річард Ширманн почав організовувати заміські прогулянки для своїх учнів

по вихідних днях, використовуючи для розміщення на нічліг приміщення в місцевих школах» [2, с. 28]. На початку двадцятих років ХХ ст. в Європі працювало вже тисячі хостелів, а до кінця Другої світової війни розвиток подібних готелів став набирати величезну популярність. Головною ідеєю було мінімум комфорту, максимум економії. Поряд зі шкільними будинками хостели стали облаштовуватись у житлових багатоквартирних будинках [3, с. 33].

С.С. Беляєва вказує, що «хостел – це один із найбільш затребуваних засобів тимчасового розміщення серед молоді в Європі та й у всьому світі» [4]. За визначенням Р.Г. Федорова, «хостел є малою формою готельного бізнесу економ-класу, більша частина номерного фонду якого представлена багатомісними номерами («дормами»), що функціонує за спрощеними стандартами готельного обслуговування, з кількістю номерів не більше ніж 50 і гостьовими зонами загального користування для самостійного готування їжі, роботи, проведення вільного часу тощо» [5, с. 48].

Відповідно до п. 5.31 ДСТУ 4527:2006 «Послуги туристичні. Засоби розміщування. Терміни та визначення», хостел (молодіжний готель) – це «засіб розміщення, в якому номери розташовані, як правило, за коридорною або блочною системою, та має умови для самостійного приготування їжі й санітарно-технічні зручності на поверсі або в блоці» [6]. При цьому колективні засоби розміщування, що складаються більше ніж із семи номерів, визнаються готелями (п. 4.2.1 ДСТУ 4268:2003 «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Загальні вимоги» [7]).

Проте, згідно зі ст. 1 Закону України «Про туризм», «готель – це підприємство будь-якої організаційно-правової форми та форми власності, що складається з шести і більше номерів та надає готельні послуги з тимчасового проживання з обов'язковим обслуговуванням» [8].

Отже, для визнання хостелу готелем необхідна, по-перше, наявність шести й більше номерів. Однак цього недостатньо, оскільки закон визначає й другу умову – надання готельних послуг. Готельна послуга – це дії (операції) підприємства з розміщення споживача шляхом надання номера (місця) для тимчасового проживання в готелі, а також інша діяльність, пов'язана з розміщенням і тимчасовим проживанням (ст. 1 Закону України «Про туризм»). Таку позицію законодавця щодо визначення терміна «готельні послуги» підтримують і науковці [9, с. 63].

Саме ненадання хостелами готельних послуг і не дає змоги зарахувати їх до готелів. За класифікацією засобів розміщення, згідно зі ДСТУ 4268:2003 «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Загальні вимоги» [7], хостели можна зарахувати до інших колективних засобів розміщування, які визначаються як засоби розміщування, що можуть бути безпробуктовими, мають єдине керівництво, надають мінімум послуг (крім щоден-

ного заправління ліжок), не обов'язково складаються з номерів, а можуть мати окремі одиниці житлового типу, майданчики для кемпінгу або колективні спальні приміщення.

Відсутність чіткої позиції держави щодо правового регулювання діяльності хостелів породжує певне коло проблем, пов'язаних із діяльністю останніх. Одна з них – обладнання хостелів у багатоквартирних будинках. На означену проблему звертали увагу автори проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту житлових прав громадян» від 29.03.2013, вказуючи, що «власники квартир у багатоквартирних житлових будинках з метою отримання більшого прибутку здають в оренду не самі квартири, а максимальну кількість «ліжка-місць» в них, перетворюючи їх на так звані «хостели». Дуже часто вони надаються в оренду громадянам, які ведуть асоціальний спосіб життя, порушують правила користування приміщеннями та іншими об'єктами житлових будинків, що є спільною власністю його мешканців. Це, у свою чергу, порушує житлові права інших мешканців таких житлових будинків і навіть створює загрозу їх життю та здоров'ю» [10].

Також зазначена проблема була предметом слухань у Верховній Раді України 6 квітня 2016 р. Учасниками парламентських слухань було відзначено, що «через відсутність чітких напрямків правового регулювання проживання у хостелах у багатоквартирних будинках створюються ліжка-місця, коли у двокімнатній або трьохкімнатній квартирі проживають понад 30 осіб. І це зважаючи на те, що в даній квартирі одна ванна кімната і один санвузол» [11]. Крім того, як авторами вказаного Законопроекту, так й іншими парламентарями підкреслювалось, що мета облаштування хостелів у багатоквартирних будинках здебільшого полягає не в наданні послуг туристам, а в заселенні такого тимчасового житла з мінімальними фінансовими витратами заробітчанами, які не мають можливостей орендувати окреме житло в місті, де працюють.

Такого роду хостели мають подібні риси з так званими дохідними будинками для малозабезпечених, які існували на території України за часів її входження до складу Російської імперії, або із сучасними соціальними готелями. Відповідно до Наказу Міністерства праці та соціальної політики «Про затвердження Типового положення про соціальний готель» від 03.04.2006 № 98, «соціальний готель є закладом соціального захисту для проживання бездомних осіб, який має у своєму складі окремі номери» [12]. Проживати в соціальному готелі можуть бездомні особи у віці від 18 років, які працюють або мають інше постійне легальне джерело доходу, недостатнє для оренди (наймання), купівлі житла, які не мають медичних протипоказань і проживають на території України на законних підставах, у тому числі бездомні особи з дітьми. Варто відзначити, що Закон України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» у ст. 2 визначає бездомність як «соціальне становище людини, зумовлене відсутністю в неї будь-якого житла, призначеного та придатного для проживання» [13].

Від соціальних готелів хостели відрізняються тим, що в них можуть надаватися місця для проживання особам, які є власниками або користувачами житла, що знаходиться в іншій місцевості. Тобто надання приміщення для проживання в хостелах не залежить від того, є особа бездомною чи ні.

Особа, укладаючи договір найму частини житлового приміщення в хостелі, задовольняє свою природну потребу в житлі. Такі відносини є предметом регулювання цивіль-

ного права. Згідно зі ст. 368 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України, «власник житлового будинку, квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва» [14]. Тобто жодних спеціальних обмежень щодо кількості осіб, яким здається квартира, ЦК України не містить. Звісно, якщо хостел організовано у квартирі, то в ній не можуть надаватися такі послуги, як послуги громадського харчування, тому що здійснення подібних видів діяльності вимагає переведення житлового приміщення в нежитлове, що знов-таки відрізняє такі хостели від готелів, де передбачається наявність організацій громадського харчування.

У свою чергу, розповсюдження на хостели житлового законодавства зможе запобігти жахливим умовам проживання в хостелах, заснованих у багатоквартирних будинках, які описує В.С. Янкевич: «Недорогі номери в хостелах, як правило, являють собою великі кімнати, у яких стоять звичайні або двох'ярусні ліжка й тумбочки із замками. У таких кімнатах зупиняється до 12–20 чоловік. Чим менше ліжок, тим дорожче проживання. Простір у спальні, що виділяється на одну людину, – не менше ніж 5 м³, де площа (під однією або двох'ярусне ліжко) – 4 м², відстань від спинки двох'ярусного ліжка до стелі – не менше ніж 75 см. Розмір ліжка – не менше ніж 80 на 190 см, відстань між ліжками – не менше ніж 75 см (якщо відсутня перегородка). Душові й туалети розташовуються поза кімнатою. У багатьох хостелах 1 туалет – на 12 людей; 1 раковина – на 6 людей; 1 душова або ванна – на 15 людей» [15, с. 47–48]. Наведені умови проживання не тільки принижують гідність людини, а й суперечать нормам санітарно-епідеміологічної та пожежної безпеки.

Варто нагадати, що ст. 50 Житлового кодексу УРСР [16] (далі – ЖК) не допускає заселення квартири, збудованої для однієї сім'ї, двома й більше сім'ями або двома й більше одинокими особами, за винятком випадку, передбаченого частиною п'ятою статті 54 ЖК, у якій ідеться про випадки неможливості передачі наймачеві ізолюваного приміщення, що звільнилося в квартирі. Єдине, що не дає означеній нормі імперативно заборонити створення хостелів у багатоквартирних будинках, – її розповсюдження виключно на відносини щодо надання жилих приміщень у будинках державного та громадського житлового фонду. Після набуття права власності особа має право передавати в користування житлове приміщення без урахування наведених положень ст. 50 ЖК, норми жилаї площі в 13,65 м² (ст. 47 ЖК) і багатьох інших правових приписів, які враховуються під час первинного надання житла з державного та громадського житлового фонду.

Певне обмеження щодо використання квартир закріплює ч. 2 ст. 382 ЦК України, де вказується, що «власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку». Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» у ч. 2 ст. 10 також проголосив, що «власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою» [17].

На підставі означених положень автори проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту житлових прав громадян» від 29.03.2013 запропонували «доповнити Закон України «Про туризм» поняттям «хостел», заборонити створення хостелів та надання на договірних засадах у тимчасове користування квартир, кімнат або ліжко-місць у квартирах багатоквартирних житлових будинків з розрахунку жилої площі менше ніж 13,65 квадратного метра на одну особу без попередньої письмової згоди власників інших квартир, що розташовані в одному під'їзді багатоквартирного жилого будинку, а також передбачити адміністративну відповідальність за вчинення таких дій» [18]. Наведена пропозиція щодо зміни чинного законодавства вирішує питання легалізації хостелів у багатоквартирних будинках, але не розв'язує проблеми умов проживання в таких приміщеннях.

Із цього природу варто відзначити, що автори означеного Законопроекту не звернули увагу на сутнісну схожість хостелів із гуртожитками, що дало б змогу остаточно визначити їх правовий статус.

Гуртожитком вважається спеціально побудований або переобладнаний житловий будинок або жилі приміщення в житлових будинках і нежилых будівлях, на які виданий єдиний ордер для проживання робітників і службовців, студентів та інших громадян на період роботи або навчання [19, с. 301]. Такий висновок (щодо передачі житлової площі в гуртожитку окремим категоріям осіб для проживання на період роботи або навчання) випливає зі змісту ч. 1 ст. 127 ЖК. Так, згідно з ч. 1 ст. 127 ЖК, для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання можуть використовуватись гуртожитки. Така ж норма міститься й у п. 3 Положення про гуртожитки від 27.04.2015 [20]. Однак розуміння хостелу як гуртожитку особливого типу виключається через те, що хостели облаштовуються в будинках постійного проживання громадян і не передбачають отримання для цього спеціального дозволу в органах місцевої влади. До того ж надання жилої площі в гуртожитку провадиться на підставі ордеру, отриманого в установленому законодавством порядку, тоді як для вселення до хостелу чинне законодавство не вимагає жодних спеціальних документів. Указівка на хостели відсутня й у ст. 6 ЖК, де вказується, що «жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків» [16]. Варто підкреслити, що означені відмінності є суто формальними, пов'язаними з відсутністю правового регулювання діяльності хостелів.

Водночас за своєю природою хостели та гуртожитки є схожими явищами, що охоплює їх розуміння як житлових приміщень кімнатного типу, котрі надаються в тимчасове користування особам, які через певні обставини опинились поза місцем свого постійного проживання. Як і у випадку з хостелами, основне призначення гуртожитків – розміщення осіб для тимчасового проживання.

Висновки. Хостели як місця тимчасового проживання виникають в Україні не лише як туристична послуга, а й у відповідь на недостатнє забезпечення громадян власним житлом і високий рівень внутрішньої трудової міграції. Доцільним вважається надання хостелам правового статусу гуртожитків із застосуванням до них відповідних вимог законодавства. Пропонується дозволити розміщення хостелів у багатоквартирних будинках лише за наявності окремого входу та додаткової звукоізоляції.

Подальші дослідження будуть спрямовані на розкриття спільних рис хостелів і гуртожитків, обґрунтування необхідності правового регулювання діяльності хостелів нормами житлового законодавства.

Література:

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 72/1. – Ст. 2598.
2. Галасюк С.С. Хостел як основний тип готельних підприємств молодіжного туризму / С.С. Галасюк // Економіка підприємства: сучасні проблеми теорії та практик : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф., 18.09.2015. – Одеса : Атлант, 2015. – С. 27–29.
3. Андреева С.В. Аспекти организации обслуживания в специализированных гостиничных предприятиях / С.В. Андреева, Т.В. Сурикова. – Чита : ЗИП СибУПК, 2015. – 118 с.
4. Беляева С.С. Концептуальні засади діяльності хостелів / С.С. Беляева // Економіка. Управління. Інновації. – 2015. – Випуск № 2 (14). – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/eui_2015_2_3.
5. Федоров Р.Г. Хостелы как перспективная форма развития малых средств размещения эконом-класса / Р.Г. Федоров, Т.П. Левченко // Известия Сочинского государственного университета: научный журнал. – Сочи : РИЦ ФГБОУ ВПО «СГУ», 2013. – № 1 (23). – С. 47–53.
6. Послуги туристичні. Засоби розміщування. Терміни та визначення: ДСТУ 4527:2006. – К. : Держстандарт України, 2006. – 10 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zota.org.ua/norm-base/item/53-natsionalni-standarti-poslugi-turistichni>.
7. Послуги туристичні. Засоби розміщування. Загальні вимоги: ДСТУ 4268:2003. – К. : Держстандарт України, 2003. – 12 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.dnaop.com/html/44076/doc-%D0%94%D0%A1%D0%A2%D0%A3_4268_2003.
8. Про туризм : Закон України від 15.09.1995 № 324 // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 31.
9. Жмулина Д.А. Понятие и виды гостиничных услуг / Д.А. Жмулина // Современное право. – 2009. – № 2. – С. 62–66.
10. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту житлових прав громадян» від 29.03.2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=46343.
11. Сергій Мартинчук озвучив проблематику діяльності «хостелів» у Верховній Раді України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://pechersk.kievcity.gov.ua/news/8922.html>.
12. Про затвердження Типового положення про соціальний готель : Наказ Міністерства праці та соціальної політики від 03.04.2006 № 98 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 16. – Ст. 233.
13. Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей : Закон України від 02.06.2005 // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 26. – Ст. 1108.
14. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40.
15. Янкевич В.С. Маркетинг в гостиничной индустрии и туризме: российский и международный опыт : [учебное пособие] / В.С. Янкевич, Н.Л. Безрукова. – М. : Финансы и статистика, 2012. – 148 с.
16. Житловий кодекс УРСР від 30.06.1983 // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983. – № 28. – Ст. 573.
17. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992 № 2482 // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 36.
18. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту житлових прав громадян : проект Закону України від 29.03.2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=46343.
19. Житловий кодекс України : [науково-практичний коментар] / за заг. ред. д. ю. н., професора С.О. Харитонова, к. ю. н., доцента Н.Ю. Голубевої. – Х. : Одіссей, 2010. – 480 с.
20. Про затвердження Положення про гуртожитки : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.04.2015 № 84 // Офіційний вісник України. – 2015. – № 56. – С. 159. – Ст. 1845.

Лукьянчиков О. Н. Правовая природа хостелов через призму реализации права на жилье

Аннотация. В статье раскрыта правовая природа хостелов в контексте реализации гражданами права на жилье. Определяется, что хостелы как места временного проживания возникают в ответ на недостаточное обеспечение граждан собственным жильем и высокий уровень внутренней трудовой миграции. Констатируется, что реализация провозглашенного в ст. 47 Конституции Украины права на жилье путем проживания в хостелах противоречит основоположному конституционному принципу, согласно которому человек, его жизнь и здоровье, честь и достоинство, неприкосновенность и безопасность признаются в Украине наивысшей социальной ценностью. Использование для обустройства хостелов многоквартирных домов нарушает права совладельцев дома и создает санитарно-эпидемиологическую и пожарную угрозу для жителей дома.

Ключевые слова: право на жилье, хостел, общежитие, квартира, жилое помещение.

Lukyanchikov O. The legal nature of hostels through the prism of the right to housing

Summary. The author researched the law nature of hostels in the sense of the right to housing. It's determined that the hostels as places of temporary residence arise because of inadequate provision of own housing and high levels of internal migration. The author states that the realization of the acclaimed in art. 47 of the Constitution of Ukraine the right to housing by living in hostels is contrary to the fundamental constitutional principle that a person's life and health, honor and dignity, inviolability and security are recognized in Ukraine as the highest social value. According to the author, using for the installation hostels in apartment buildings violates the rights of owners of the building and creating sanitary-epidemiological and fire risk to residents.

Key words: right to housing, hostel, dormitory, apartment, dwelling.