

Кочин Володимир Володимирович

[Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака
НАПрН України, старший науковий співробітник відділу
приватного права та процесу, кандидат юридичних наук,
старший дослідник]

**РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО ПРАВА: ЦІННОСТІ,
ПРИНЦИПИ ТА МОДЕЛІ ПРАВОВОГО
РЕГУЛЮВАННЯ**

Мета потреби за Гегелем – задоволення суб'єктивної особливості; однак у відношенні до потреб і вільної сваволі інших себе проявляє загальність¹. Зважаючи на майновий характер житла, слід також звернутися до розуміння гегелівської залежності і взаємності роботи й вдоволення потреб від суб'єктивного егоїзму до внеску до вдоволення потреб усіх інших².

Право кожного на житло (перше речення частини першої статті 47 Основного Закону України) є цінністю, яка підлягає особливій правовій охорони та потребує належного нормативного вноормування у системному зв'язку відповідних приписів Конституції України.

За юридичною позицією Конституційного Суду України «реалізація права на житло <...> має ключове значення не лише для реалізації інших економічних та соціальних прав людини, через які насамперед утілюється конституційна цінність гарантування гідних умов життя для кожної людини, а й для ефективного здійснення кожним прав і свобод особистого й політичного характеру» [абзац перший

¹ Гегель І. В. Ф. Основи філософії права, або Природне право і державознавство. Київ: Юніверс, 2000. С. 174.

² Гегель І. В. Ф. Ibid. С. 179.

підпункту 5 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 22 червня 2022 року № 5-р(П)/2022].

Особливість права на житло як правової цінності полягає у його подвійній природі – конфлікт між житлом як місцем проживання, соціальним простором і житлом як інструментом отримання прибутку – конфлікт між житлом як домом (*home*) і як нерухомістю (*real estate*)¹.

Право на житло не є самостійною цінністю, адже переважаючими складниками є такі приватноправові цінності, такі як людська гідність, свобода, недоторканість, сім'я, власність, приватність, вибір роду занять тощо. Цей перелік формує умови життя гідні людини, який може змінюватися відповідно до її потреб. Держава, забезпечуючи гідні умови, встановлює мінімальні стандарти та юридичні наслідки для осіб, які реалізують своє право «надлишково», з метою досягнення суспільних інтересів².

У межах житлових відносин має реалізовуватися концепція приватного права, яка покликана забезпечити нормальне функціонування і розвиток системи відносин, яка є самостійною, незалежною від держави в умовах визнання наднормативного характеру цивільних прав як

¹ Jordan M. Contesting Housing Inequality: Housing Rights and Social Movements. *The Modern Law Review*. 2024. Вип. 87. № 1. С. 70.

² Кочин В. В. Приватноправові цінності у житловій сфері: когнітивне упередження та «пастка-22». *Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. 99-ї річниці від дня народження О. А. Пушкіна (м. Вінниця, 24 трав. 2024 р.)* / МВС України, Харків: нац. ун-т внутр. справ; Нац. акад. правових наук України; Харків. обл. осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України. Вінниця: ХНУВС, 2024. С. 184–185.

прав, які постають із самого життя¹, а також створювати підґрунтя для належного виконання державою своїх позитивних обов'язків².

Правові принципи мають застосовуватися з умовою, що вони направлені на досягнення мети, поставленої законом, не порушили права особи та не вийшли за норми і принципи визначені законом. Вважаємо, що правозастосування може здійснюватися не тільки у поєднанні конкретної правової норми із правовими принципами, які мають бути закріплені в самому законі, як це здійснюється на практиці, а навпаки, правові принципи направлені на правильне розуміння та застосування норми закону, мають застосовуватися безпосередньо, як норми прямої дії.

Розуміння правових норм пов'язано з використанням таких понять як моральність, суспільне життя, справедливість, добросовісність, розумність, звичай, публічний порядок тощо, які законодавством не унормовано в силу своєї суті, що може привести до розширеного розуміння правової норми, або звуження змісту конституційних прав особи, які за статтею 22 Конституції України не є вичерпними.

Приватні регулятори мають власні особливості, зокрема щодо кола осіб, на які вони поширюються. Говорячи про інший рівень узагальнення та впливу, слід погодитися, що різні приватні регулятори без достатньої координації між собою спричиняють ризик диференціації та втрати регулятивної функції

¹ Майданик Р. А. Цивільне право як сфера приватного права України. *Приватне право*. 2013. № 1. С. 64.

² Галянтч М. К., Піжова О. В. Удосконалення приватноправових механізмів здійснення суб'єктивних житлових прав у сучасних умовах. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2023. № 4. С. 35.

приватного регулювання загалом¹. Іншим аспектом є явище «конституціоналізації» приватного права, пошуку балансу між приватними та суспільними інтересами², визнання та утвердження прав, які мають за своєю сутністю приватний характер.

Приватний правопорядок вимагає створення приватного регулювання досить широкого кола суспільних відносин джерелами, які є нетиповими для українського права. Внаслідок цього поруч з публічним порядком починає формуватися приватний порядок. Особливості приватного порядку мають свої переваги та недоліки. Так, у літературі виділяють три умови їх прийнятності: 1) можливість координації у мультирівноважному середовищі; 2) «страх» перед неюридичними санкціями; 3) інтернаціоналізація³.

Житловий кодекс України (далі – Кодекс) містить низку положень щодо ролі правил, які не мають нормативно-правового характеру, зокрема в контексті «порушення правил соціалістичного співжиття». Так, Кодекс встановлює можливість дострокового розірвання договору піднайму (частина друга статті 97), виселення винних осіб (частина перша статті 116), виключення члена житлово-будівельного кооперативу з кооперативу (пункт 3 частини першої статті 147), зокрема внаслідок систематичного порушення правил соціалістичного співжиття.

¹ *Cafaggi F. Rethinking Private Regulation in the European Regulatory Space. Reframing Self-Regulation in European Private Law. За ред.: Cafaggi F. Kluwer Law International, 2006. С. 57.*

² *Grundmann S., Micklitz H.-W., Renner M. New Private Law Theory. A Pluralist Approach. Cambridge University Press, 2021. С. 168.*

³ *Carbonara E. Law and Social Norms. The Oxford Handbook of Law and Economics. Volume 1: Methodology and Concepts. За ред.: Parisi F. Oxford University Press, 2017. С. 467.*

Т. І. Фулей цілком справедливо стверджує, що «„правила соціалістичного співжиття“ в ЖК є стійкою юридичною конструкцією – термінопоняттям, яке має власний обсяг і зміст і позначає специфічне правове явище, відображає певні елементи правової дійсності», продовжуючи авторка уподібнює цю конструкцію до інших, сучасних – «європейська інтеграція» та «конституційні права і свободи», слова в яких неможливо вилучити без вихолощення їй змісту¹.

Безумовно «правила соціалістичного співжиття» є термінопоняттям, яке неможливе для застосування в сучасних соціальних відносинах, оскільки є складником морального кодексу будівника комунізму. Менше з тим, частина суспільних відносин, яка має піддаватися регулюванню іншими а ніж державні актами повинна мати місце у правовій державі. При цьому йдеться не лише про акти реалізації суб'єктивних прав і обов'язків, спрямованих на конкретні відносини², а про можливість встановлення постійного правового впливу на відповідну групу соціальних відносин.

У межах житлових відносин має реалізовуватися концепція приватного права, яка покликана забезпечити нормальне функціонування і розвиток системи відносин, яка є самостійною, незалежною від держави в умовах визнання наднормативного характеру цивільних прав як прав, які постають із

¹ Фулей Т. І. Застосування судами застарілих законодавчих норм як перешкода для забезпечення доступу до правосуддя. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 2. С. 188.

² Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. С. 211.

самого життя¹, а також створювати підґрунтя для належного виконання державою своїх позитивних обов'язків².

Сучасне розуміння права належним чином змінює погляд на правове регулювання, яке нині характеризується як здійснюване за допомогою юридичних засобів процес упорядкування суспільних відносин з метою забезпечення певної сукупності соціальних інтересів, які вимагають правового гарантування³.

Такі межі регулювання мають бути розмежовані з нормативним регулюванням суспільних відносин. О. фон Гірке розмежовував сфери права, в яких перебуває індивід особисто, у відповідній асоціації, а також державі. Так, приватне право обмежує волю особистості, натомість публічне право має наказовий характер впливу на волю. Якщо публічне право виходить від держави, то приватне право – від суспільних організацій, подібно до держави. Таким чином, окрема асоціація займає проміжне місце у регулюванні відносин між особистістю та державою, тим самим формується теорія соціального права⁴.

Кодекс встановлює житлові права (стаття 9) та обов'язки громадян (стаття 10). Слід стверджувати, що унормування прав та обов'язків здійснено досить обмежено. Фактично, йдеться про певну деталізацію

¹ Майданик Р. А. Цивільне право як сфера приватного права України. *Приватне право*. 2013. № 1. С. 64.

² Галянтич М. К., Пижова О. В. Удосконалення приватноправових механізмів здійснення суб'єктивних житлових прав у сучасних умовах. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2023. № 4. С. 35.

³ Цвік М. В., Петришин О. В., Авраменко Л. В., та ін. Загальна теорія держави і права. За ред.: Цвік М. В., Петришин О. В. Харків: Право, 2011. С. 148.

⁴ Lewis J. D. The Genossenschaft-Theory of Otto von Gierke. A study in Political Thought. Madison 1935. С. 72–75.

конституційних прав на житло (стаття 47 Конституції України). Житлові обов'язки складають групу щодо цільового користування, а також договірні обов'язки щодо комунальних послуг. Окремо слід звернути увагу на такі конструкції як «громадяни зобов'язані дбайливо ставитися до будинку», а також «додержуватися правил користування житловими приміщеннями». Остання конструкція знаходить свій розвиток у постанові Кабінету Міністрів України «Про механізм впровадження Закону України „Про приватизацію державного житлового фонду“» від 8 жовтня 1992 року № 572, яка з огляду на предмет правового регулювання та час її прийняття має бути критично оцінена на відповідність сучасним суспільним відносинам.

Залишаючи межі договірного регулювання, маємо на меті звернутися до можливості регулювання житлових відносин юридичними особами для їх учасників (членів) – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна (стаття 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

За частиною першою статті 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право, *зокрема* (курсив далі – В.К.):

– робити співвласникам *попередження про порушення* ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

– *вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;*

– *вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених цим Законом та статутом об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;*

– *забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків.*

Отже, законом встановлені відповідні межі регулювання приватними засобами, однак відповідно до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку¹ належна реалізація таких меж є сумнівною.

Зважаючи на подвійну правову природу житлових прав щодо меж індивідуальних дій осіб (суспільний порядок) та державного заперечення їх охорони (правовий порядок), виникає запитання щодо загальної конструкції здійснення житлових прав та виконання житлових обов'язків приватноправовими інструментами. За основу для формування нової моделі у Кодексі можуть слугувати приписи Цивільного кодексу України (статті 12 – 14) та наукові напрацювання у цій сфері.

Головну увагу привертають вимоги щодо виконання житлових обов'язків у межах, встановлених відповідними регуляторами. До цивільних відносин релевантними регуляторами є договір або акт цивільного законодавства (частина перша статті 14 Цивільного

¹ Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 № 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03#Text> (дата звернення: 17.08.2019).

кодексу України). Стверджується, що такий цивільний юридичний обов'язок у разі його недодержання має лише правоперешкоджаюче значення, що у практичному значенні як «квазі-обов'язки»¹.

Суспільний порядок у житловій сфері не відповідає стану нормативного регулювання. Майбутній Житловий кодекс України має ґрунтуватися на нових принципах, які знайшли своє широке відображення у науковій літературі. Стан правової культури, соціально-економічних відносин має отримати належну інституціоналізацію, яка має забезпечити належну модель правового регулювання. Важливим елементом має бути коло суспільних відносин, регулювання яких мають здійснювати приватні регулятори, зокрема договірні та корпоративні інструменти. Вважаємо, що наступним напрямом досліджень є приватноправовий режим, що встановлюється з метою цільового використання житла та забезпечення житлових прав громадян.

¹ Мица Ю. В. Стаття 14. Виконання цивільних обов'язків. *Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 1: Загальні положення. Особи.* За ред.: Спасибо-Фатеева І. В. Харків: ЕКУС, 2020. С. 127.