

природи самої справедливості, яка, на думку Аристотеля, полягає в «загальній користі», основою якої є нерівність, тому і «не існує для всіх загальної справедливості» [2, с. 85 - 86]. Однак цивільне (приватне право) за допомогою певного інструментарію (як приклад, м'яких орієнтирів, стандартів визначення сум компенсації) повинно намагатися, наскільки це можливо, встановити баланс інтересів між учасниками правовідносин, уникаючи залишення «відчуття несправедливості» у потерпілого при отриманні компенсації за біль та страждання, що стали наслідком порушення його особистих прав.

Список бібліографічних посилань

1. Турянський Ю. Генезис прав людини у період античності. *Історико-правовий часопис*. 2019. № 2 (14). Р. 1. С. 39 – 42. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/18236/1/9.pdf> (дата звернення: 30.03.2026).
2. Блоха Я. Принцип справедливості у філософії Платона та Аристотеля. *Філософські обрії*. 2016. № 36. С. 79 – 87. URL: <https://philosobr.pnpu.edu.ua/article/view/175088/175013> (дата звернення: 30.03.2026).
3. Експертний центр з прав людини. Право на правду та справедливість: моніторинг та дослідження можливих механізмів захисту прав людини в перехідному правосудді в умовах російсько-української війни. 2024 р. URL: https://ecpl.com.ua/wp-content/uploads/2024/01/Pravo_na_pravdu-1.pdf (дата звернення: 30.03.2026).

УДК 347.254:346.1

Володимир Володимирович КОЧИН,

кандидат юридичних наук, старший дослідник,
науковий консультант судді Конституційного Суду України,
старший науковий співробітник відділу приватного права та процесу
Науково-дослідного інституту приватного права
і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України;
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2468-0808>

ЛОКАЛЬНИЙ АКТ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ ЯК ДЖЕРЕЛО ЖИТЛОВОГО ПРАВА

Закон України «Про основні засади житлової політики» (далі – Закон) дещо «обмежує» регулювання житлових відносин лише «Конституцією України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами у цій сфері» (частина четверта статті 5). Далі Закон зокрема встановлює, що ЦК України окрім термінологічного вживання (частина третя статті 1) регулює:

«відповідальність за порушення договірних зобов'язань, порядок звернення стягнення на предмет іпотеки та виселення з житла» (абзац другий частини третьої статті 7); відносини оренди житла (частина друга статті 23); діяльність житлово-будівельних (житлових) кооперативів (частина друга статті 26).

З огляду на такий законодавчий підхід, виникають міркування щодо регулювання житлових відносин (за частиною першою статті 5 Закону – суспільні відносини щодо реалізації особами права на житло, володіння, користування і розпоряджання житлом, формування, наповнення та використання житлового фонду України) актами цивільного законодавства, зокрема ЦК України, а також спеціальними законами, які містять норми, що регулюють приватні відносини, зокрема Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Норма права є різновидом соціальної норми, що закріплює правило (стандарт) правомірної поведінки, неприпустимість відхилення від якого гарантується державною владою [7, с. 228], яка у наступному викладенні набуває форми нормативного припису [7, с. 242]. Серед властивостей права традиційно виділяють регуляторність (здатність виступати в ролі регулятора суспільних відносин) та нормативність (засіб нормування поведінки, що характеризується неперсоніфікованістю та невичерпністю) [7, с. 149]. Виокремлення цих двох властивостей є необхідним для проведення розмежування норми права з приписом чи актом правозастосування, які можуть мати інші ознаки, притаманні праву – системність, формальна визначеність, обов'язковість [7, с. 150] – однак, міститимуть вказівку до одноразової дії до невизначеного чи персоніфікованого кола осіб. Такий припис чи акт правозастосування мають регуляторний характер (*regulation*) [5, с. 910]. Наведене розуміння норми права є застосовним і до норми приватного права.

Проект Цивільного кодексу України (реєстр. № 15150 від 09.04.2026) містить пропозицію визнати локальний акт юридичної особи джерелом приватного права (стаття 9), що відповідно до пояснювальної записки «прямо відображає реальну нормативність внутрішніх правил організацій у приватному праві та визначає коректну „легальну точку опори“ для внутрішньокорпоративного регулювання». З огляду на це, виникає питання щодо перспективності регулювання житлових відносин актами юридичних осіб [ОСББ, житлово-будівельних (житлових) кооперативів тощо], зважаючи на дискусійну тезу про «змішаний характер [статуту ОСББ], оскільки [він] містить норми приватного і публічного права» [6, с. 173].

У зарубіжній науковій літературі існує твердження, що: «розподіл регуляторних ролей з приватними суб'єктами розглядається як багатообіцяючий спосіб підвищення ефективності, результативності та легітимності режимів регулювання, додатковий засіб посилення державного регулювання та досягнення суспільних цілей. <...> Приватизація регулювання може не призвести до зниження ефективності, дієвості чи легітимності

режимів регулювання, але також може потенційно підірвати регуляторну спроможність держави» [2, с. 284].

Регуляторні акти публічної адміністрації поділяють на загальні (у межах яких, зокрема регулюють питання ліцензування, започаткування чи припинення підприємницької діяльності) та спеціальні (що конкретизують положення законів, що встановлюють повноваження незалежних регуляторних органів, діяльність яких піддана парламентському контролю) [8, с. 47]. З огляду на це, виникає міркування щодо можливості регулювання приватними інституціями відносин в межах її організаційної єдності. До прикладу, Конституція Кіпру 1960 року гарантує виключні права Автокефальної Греко-Православної Церкви Кіпру та інститут вакфу (стаття 110).

Конституція Польщі 1997 року містить припис, за яким відповідно до закону можна створювати професійне самоврядування, яке представляє осіб, зайнятих у професіях, що потребують публічної довіри, і піклується про належне виконання відповідних професійних обов'язків у межах публічного інтересу і для його захисту; відповідно до закону можна створювати також інші види самоврядування; ці види не можуть заперечувати свободу виконання професійних обов'язків і обмежувати свободу господарської діяльності (стаття 17). Подібні можливості виокремлення професійних асоціацій містить Конституція Іспанії 1978 року, за якою закон регулює особливості правового статусу професійних асоціацій та провадження професій за ступенем; внутрішня структура та функціонування асоціацій мають бути демократичними (стаття 36).

Конституційний Суд України у Рішенні від 10 вересня 2025 року № 4-р(П)/2025 наголосив, що «[з] огляду на незалежність і самоврядність адвокатури, мету створення, завдання та повноваження органів адвокатського самоврядування рішення, які ці органи ухвалюють, регулюють адвокатську діяльність і визначають повноваження, професійні права та обов'язки адвокатів» (абзац другий підпункту 4.8 пункту 4 мотивувальної частини). Отже, орган конституційного контролю визнав право адвокатів на саморегулювання їх діяльності відповідно до європейських стандартів (підпункт 3.6 пункту 3 мотивувальної частини) та обов'язок адвокатів «підпорядковуватись самоврядним механізмам регулювання адвокатської діяльності» (абзац третій підпункту 4.8 пункту 4 мотивувальної частини).

У юридичній літературі виокремлюють п'ять моделей саморегулювання: 1) кодекси поведінки (*codes of conduct*); 2) законне саморегулювання (*statutory self-regulation*); 3) регулювання встановлене фірмою (*firm-defined regulation*); 4) контрольоване саморегулювання (*supervised self-regulation*); 5) регуляторне самоврядування (*regulatory self-management*) [3, с. 245, 251, 256, 259, 262]. Таке регулювання є традиційним для професійних спільнот, однак можливість регулювання відносин, які ґрунтуються на спільній

власності (так звані «об'єднання співвласників»), навряд можна заперечити в умовах приватизації суспільних відносин.

Юридичні застороги щодо приватизації регулювання формують такі напрями розвитку: 1) розширення регулювання шляхом зміцнення регуляторного режиму, просуваючи суспільні цілі, додаючи ще один рівень до регуляторного режиму та посилюючи регуляторну спроможність держави; 2) зменшення регулювання на користь приватних інтересів, що призведе до недостатнього регулювання, випереджаючи державне регулювання та зменшуючи регуляторну спроможність держави; 3) розширення регулювання на користь приватних інтересів, що призведе до надмірного регулювання; 4) зміна природи та стилю регулювання, перетворивши його на професійні, технічні та вимірні критерії [2, с. 284].

Ващак В. А. визначає локус саморегулювання, яке можна трактувати як правове положення суб'єктів саморегулювання, який визначається їхньою здатністю самостійно встановлювати дієві норми в конкретному правовому просторі; та включає в себе такі ознаки, як особлива правова основа, наявність специфічних суб'єктів, здатність суб'єктів правового саморегулювання самостійно впливати на суспільні відносини, ефективність та результативність, а також контекстуальність [4, с. 190].

Окрім професійних спільнот саморегулювання є більш притаманним для суб'єктів господарювання, власне щодо «внутрішньокорпоративного регулювання» відповідно до термінології пояснювальної записки до проєкту ЦК України. Відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпорядження спільним майном співвласників у ОСББ мають низку особливостей, які вимагають додаткового врегулювання локальними актами, зокрема: правила добросусідства, правила користування приміщеннями, правила утримання житлового будинку і прибудинкової території та ін. Слід бути свідомим того, що будь-які правила ОСББ не повинні дублювати акти публічної влади, а ухвалюватися на їх розвиток, бути дійсними актами саморегулювання приватних відносин, адже у протилежному випадку вони уподібнюватимуться до «правил соціалістичного співжиття», згаданих у частини другій статті 97 ЖК України (втратив чинність).

Особливість формування локальних актів як джерел житлового права вимагає дотримання приписів, встановлених Конституцією України, в умовній «ієрархії» прав: на житло (стаття 47), свободу та особисту недоторканість (стаття 29) та власності (стаття 41). ОСББ є юридичною особою, тому розглядається як носій «корпоративної влади», яка виявляється в чотирьох різних сферах, що стосуються прав людини: влада над окремими особами; влада над матеріальними активами; влада над інституціями; та влада над знаннями [1, с. 64]. З огляду на це, законодавство має містити підстави для недійсності (нікчемності) локальних актів ОСББ, які очевидно суперечать конституційним приписам. До позитивних можливостей слід віднести

потенційне формування стандартизованих локальних актів (кодексів, модельних правил), які мають формувати приватні організації (наприклад, асоціації ОСББ, юридичні особи – власники житлових комплексів, саморегулівні організації на ринку житла).

Локальні акти юридичних осіб (ОСББ та житлових кооперативів) є потенційними інструментами ефективного регулювання житлових відносин, що відтворює прояв саморегулювання у приватному праві. Законодавче визнання локальних актів юридичних осіб джерелом приватного права (зокрема у частині регулювання житлових відносин) відповідає сучасним тенденціям децентралізації регуляторних функцій і сприяє належному вноrmуванню відносин співвласників. Водночас таку нормативність мають реалізовувати в межах основоположних гарантій людських прав, не підміняючи, а розвиваючи конституційне регулювання.

Список бібліографічних посилань

1. Birchall D. Corporate Power over Human Rights: An Analytical Framework. *Business and Human Rights Journal*. 2021. Вип. 1. № 6. С. 42–66. <<https://doi.org/10.1017/bhj.2020.23>>.

2. Kariv-Teitelbaum Y. Privatization of Regulation: Promises and Pitfalls. *The Cambridge Handbook of Privatization*. За ред.: Dorfman A., Harel A. Cambridge University Press, 2021. С. 263–285.

3. Priest M. The Privatization of Regulation: Five Models of Self-Regulation. *Ottawa Law Review*. 1998. Вип. 29. № 2. С. 233–302.

4. Вашак В. А. Саморегулювання цивільних відносин в інтернеті: Дис. ... докт. філос. ... 081 – Право. Національний університет «Одеська юридична академія», МОН України, Одеса, 2024. 244 с.

5. Головатий С. П. Щодо мови правничої. Студії. Зібране. Словники. Документи. Київ: Наш Формат, 2024. 1016 с.

6. Гусяк М. П. Статути як джерело права: порівняльно-правове дослідження. Дис. ... докт. філос. ... 081 – Право. Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2021. 242 с.

7. 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. 584 с.

8. Правове регулювання та економічні свободи і права: монографія. За ред.: Савчин М. В. Ужгород: Видавництво «РІК-У», 2020. 224 с.