

**Правові принципи внормування житлових відносин в сучасних умовах.**  
Монографія. За заг. ред. М. К. Галянтича. К.:  
НДІ приватного права і підприємництва імені  
академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023.  
100 с.1 електрон. опт. диск (CD-R).

**ISBN 978-617-8084-24-0**

Монографія присвячена дослідженню правових принципів внормування житлових відносин в сучасних умовах. Дослідження розглядає поняття житлових правовідносин, приватноправові та публічно-правові засоби впливу на них, а також значення правових принципів для їх регулювання. Особливу увагу приділено значенню правових принципів в унормуванні житлових відносин.

Дослідження розраховане на науковців, викладачів, аспірантів та студентів юридичних вузів і факультетів, а також усіх, хто цікавиться проблематикою житлового права.

**УДК 349.444**

© Автори, 2023

© Науково-дослідний інститут  
приватного права і підприємства  
імені академіка Ф. Г. Бурчака  
НАПрН України, 2023



# **ПРАВОВІ ПРИНЦИПИ ВНОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В СУЧАСНИХ УМОВАХ**

за загальною редакцією  
Миколи ГАЛЯНТИЧА

**Науково-дослідний інститут приватного  
права і підприємництва  
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України  
Відділ проблем приватного права**

**ПРАВОВІ ПРИНЦИПИ  
ВНОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ  
ВІДНОСИН В СУЧАСНИХ УМОВАХ**

за загальною редакцією  
Миколи ГАЛЯНТИЧА

2023  
Київ

УДК 349.444  
П 68

*Рекомендовано до друку на засіданні Вченої ради Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України (протокол № 13 від 25 жовтня 2023 р.)*

**Рецензенти:**

**Ясинок Микола Михайлович**, доктор юридичних наук, професор, академік Академії наук Вищої школи України, завідувач кафедру правосуддя та філософії Сумського національного аграрного університету, м. Суми, Україна

**Сліпченко Святослав Олександрович**, доктор юридичних наук, професор, професор кафедри цивільно-правових дисциплін Харківського національного університету внутрішніх справ, м. Харків, Україна

**Правові принципи внормування житлових відносин в сучасних умовах.** Монографія. За заг. ред. М. К. Галянтича. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023. 100 с. 1 електрон. опт. диск (CD-R).

**ISBN 978-617-8084-24-0**

Монографія присвячена дослідженню правових принципів внормування житлових відносин в сучасних умовах. Дослідження розглядає поняття житлових правовідносин, приватноправові та публічно-правові засоби впливу на них, а також значення правових принципів для їх регулювання. Особливу увагу приділено значенню правових принципів в унормуванні житлових відносин.

Дослідження розраховане на науковців, викладачів, аспірантів та студентів юридичних вузів і факультетів, а також усіх, хто цікавиться проблематикою житлового права.

**УДК 349.444**

ISBN 978-617-8084-24-0

© Автори, 2023  
© Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023

### **Авторський колектив:**

**Галянтич Микола Костянтинович**, головний науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України – підрозділи 2.3; 2.1 (спільно з Бернацьким М.В.);

**Заїка Юрій Олександрович**, головний науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, доктор юридичних наук, професор – підрозділ 1.2.

**Кочин Володимир Володимирович**, провідний науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, кандидат юридичних наук, старший дослідник – підрозділ 1.3.

**Бернацький Микита Віталійович**, старший науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, кандидат юридичних наук – підрозділ 2.1 (спільно з Галянтичем М.К.).

**Пижова Олена Вікторівна**, молодший науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України – підрозділ 1.1.

**Галянтич Анна Миколаївна**, аспірантка Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України – підрозділ 2.2.

## ЗМІСТ

**Вступ** .....6

**Розділ 1. Житлові правовідносини: поняття, засоби впливу та принципи** ..... 10

1.1. Поняття житлових правовідносин..... 10

1.2. Приватноправові та публічно-правові засоби впливу на житлові відносини..... 18

1.3. Правові принципи та їх значення у регулюванні житлових відносин ..... 30

**Розділ 2. Значення правових принципів в унормуванні житлових відносин**.....40

2.1. Міжнародні принципи як умова удосконалення житлового законодавства .....40

2.2. Значення цивільно-правових принципів у житловому праві .....56

2.3. Моральні засади суспільства як умова здійснення житлових прав ..... 70

**Висновки** .....96

## Вступ

Сучасне суспільство визнало необхідність докорінних змін у організації приватного життя та розбудови соціальних процесів на засадах верховенства права, справедливості, добросовісності та розумності. Людина в силу власного буття наділяється житловими правами, які є природними, виникають з моменту народження і зберігаються до кінця життя.

Однією з важливих не вирішених в теоретичному та практичному відношенні проблем цивільного права є чітка правова регламентація правових відносин, що виникають у зв'язку з користуванням житлом. У Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) відсутнє однозначне розуміння виникнення, здійснення та припинення прав на житло. Наведені в ЦК України формулювання прав на житло не розкривають їх сутності, а правове регулювання житлових відносин здійснюється на підставі поєднання норм приватного і публічного права. Тому, дослідження принципів здійснення прав на житло дозволить з'ясувати їх сутність, що в свою чергу буде сприяти правильному застосуванню норм законодавства, усуненню колізій та суперечностей у правовому регулюванні.

В умовах включення житла в ринковий обіг відбулися істотні зміни в видах прав на житло, і в вітчизняній юридичній літературі ці зміни ще не отримали достатнього правового дослідження. Житловий кодекс України (далі – ЖК України) не корелюється з визначеними в ЦК України видами прав. Отже, можна констатувати, що житлові права начебто поставлені в залежність від закріплення їх в ЖК України, що в свою чергу, для вирішення долі прав на житло не може залежати від існування окремого кодексу.

Проблема відносин, що виникають у зв'язку із проживанням у жилих приміщеннях, має велику цивільно-правову історію: від права власності на житло до тимчасового користування житлом мешканцями, які не мають самостійного

права користування жилим приміщенням. Очевидним є той факт, що забезпечення здійснення цивільно-правової охорони прав фізичної особи на проживання та захист її житлових прав стає необхідною умовою розвитку суспільства.

Проблеми змісту прав фізичної особи на житло, їхнього здійснення та захисту завжди привертали увагу цивільно-правової науки. Враховуючи якісні суспільні зрушення, які мали місце у останнє десятиліття, вітчизняний законодавець увів ряд істотних правових змін до змісту прав на житло.

Конституція України у ст. 47 не тільки проголошує, що кожен має право на житло, а й гарантує можливість стабільного користування житлом, його недоторканість. У разі якщо держава не може задовольнити потреби громадян в житлі, то вона зобов'язана на законодавчому рівні забезпечити права цих громадян, в т. ч. і шляхом обмеження прав власності на житло. Характер зв'язків між правами людини на житло потребує регулювання відносин між власниками і користувачами. Особливу складність у цій сфері, становить проблема розробки механізму практичної реалізації прав фізичної особи через її суб'єктивні цивільні права. Крім того, введення системи загальнолюдських цінностей до сфери регулювання приватноправових відносин у житловій сфері можливе лише за умови удосконалення спеціальних механізмів здійснення прав фізичної особи.

Як зазначають І.М. Кучеренко, О.Ю. Кучеренко, І.В. Запатріна, основними принципами реалізації Загальнодержавної програми реформування та розвитку житлово-комунального господарства на 2009- 2014 рр.<sup>1</sup>, виділяють, зокрема, такі:

- доступність для усіх верств населення житлово-комунальних послуг, які відповідають вимогам державних стандартів;

---

<sup>1</sup> Закон України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки». *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 46. Ст. 512.



- пріоритетне спрямування державної підтримки на забезпечення соціальним житлом визначених законом категорій громадян з одночасним створенням доступної для інших верств населення системи довгострокового кредитування житла;

- створення умов для прозорого й незалежного державного регулювання у сфері житлово-комунальних послуг, захисту прав споживачів і налагодження зворотного зв'язку із суспільством;

- перехід до економічно обґрунтованих цін і тарифів за користування житлом та комунальні послуги, запровадження практики надання адресних субсидій окремим категоріям громадян для компенсації витрат, пов'язаних з оплатою житла і комунальних послуг;

- стимулювання будівництва шляхом зняття адміністративних бар'єрів і розвитку конкуренції на ринку будівельних матеріалів;

- розвиток публічно-приватного партнерства у сфері будівництва й реконструкції житлового фонду і комунальної інфраструктури<sup>1</sup>.

Але чи досягнуті вони в повному обсязі навряд чи можна констатувати.

---

<sup>1</sup> Кучеренко І.М., Кучеренко О.Ю., Запатріна І.В. Житлова політика України: сучасність та майбутнє. К.: Видавничий центр спілки власників житла України, 2012 С. 13



## **Розділ 1.**

# **ЖИТЛОВІ ПРАВОВІДНОСИНИ: ПОНЯТТЯ, ЗАСОБИ ВПЛИВУ ТА ПРИНЦИПИ**

### **1.1. Поняття житлових правовідносин**

Поняття житлові правовідносини – урегульовані нормами цивільного і житлового права вольові суспільні відносини, що виражаються в конкретному зв'язку між уповноваженими і зобов'язаними суб'єктами – носіями суб'єктивних юридичних прав, обов'язків, і відповідальності, що забезпечуються державою.

Ознаками житлових правовідносин є:

1. Різновид суспільних відносин, соціальний зв'язок виявляється у забезпеченні інтересів всього суспільства і окремих його членів з метою забезпечення найважливіших життєвих потреб у стабільному користуванні житлом.

2. Результат свідомої діяльності, оскільки зміст житлових норм має бути направлений на забезпечення житлом всіх членів суспільства, і має стати їх правосвідомістю.

3. Вольові відношення, що виявляються у втіленні в ньому волі (інтересу) держави закріпленого в Конституції України, оскільки правовідносини мають виникати на її основі у виявляється у нормах права та у втіленні в ньому інтересу учасників правовідносин – вони зв'язані одним предметом інтересу - житлом.

Однак реалізація правовідносин можлива тільки на основі виявлення інтересу фізичної особи на користування житлом.

4. Виникає, припиняється або змінюється, як правило, на основі норм права у випадку настання передбачених нормою фактів. Правовідносини виступають як спосіб реалізації норм права, або інакше: норми права втілюються в правовідносинах, відбувається їхня індивідуалізація стосовно до суб'єктів і

реальних ситуацій. У нормах ЦК, ЖК закладені правовідносини, але в абстрактній формі. Однак не можна вважати, що наявність правових норм автоматично веде до виникнення правовідносин. Правові норми можуть реалізуватися у випадку вирішення справи на підставі аналогії права.

5. Мають, як правило, двосторонній характер і є особливою формою взаємного зв'язку між конкретними суб'єктами через їхні права, обов'язки. Одна сторона має визначені суб'єктивні юридичні права (уповноважена сторона), на іншу покладені відповідні суб'єктивні юридичні обов'язки (зобов'язана сторона). Повноваження – прерогатива державних органів і посадових осіб. Юридична відповідальність – елемент вторинного характеру, який реалізується у випадку правопорушення. Основний зміст правовідносин – суб'єктивне юридичне право і суб'єктивний юридичний обов'язок.

Не може бути правовідносин, заснованих тільки на правах або тільки на обов'язках. Правам однієї сторони відповідають обов'язку іншої сторони. Наприклад, одна сторона – кредитор – має право на одержання боргу, а інша – боржник – обов'язок повернути борг. У деяких правовідносинах кожна сторона має і права й обов'язок (фізичні особи), правомочності і відповідальність (посадові особи).

Ступінь конкретизації сторін може бути різною:

- а) точно визначена зобов'язана сторона;
- б) точно визначена тільки уповноважена сторона, а коло зобов'язаних осіб не визначена;
- в) точно визначені обидві сторони.

6. Охороняються державою, забезпечуються заходами державного впливу. У більшості випадків суб'єктивні права і юридичні обов'язки здійснюються без застосування примусових заходів. У разі потреби зацікавлена сторона може звернутися в компетентний державний орган, що виносить рішення (акт застосування права) з чітким визначенням прав

і обов'язків сторін. Можливість державного примуса створює режим соціальної захищеності, безпеки, законності.

Відносини користування житлом – це основний вид майнових житлових відносин. Зазначені відносини виникають з:

- права власності;
- обмеженого речового права;
- договору найму (оренди) житла;
- договору оренди житла з викупом;
- договору піднайму житла;
- договору найму соціального житла тощо.

Серед інших необхідно виокремити такі види житлових відносин, зокрема, відносини, що виникають:

- у зв'язку із забезпеченням громадян житловими приміщеннями;
- з користування службовими приміщеннями, гуртожитками та іншим спеціалізованим житлом;
- при переобладнанні і переплануванні жилих приміщень;
- при переведенні жилих приміщень у нежилі;
- при наданні громадянам житлово-комунальних послуг;
- при приватизації державного та комунального житлового фонду;
- у сфері експлуатації, забезпечення збереженості, ремонту, житлових приміщень.
- при управлінні багатоквартирними будинками та інше.

Структура правовідносин – це основні елементи правовідносин (суб'єкти) і доцільний спосіб зв'язку між ними на основі суб'єктивних юридичних прав, обов'язків, повноважень і відповідальності з приводу соціального блага або забезпечення яких-небудь інтересів.

Термін «структура» є більш адекватним станом правовідносин, оскільки термін «склад» тільки фіксує його елементи без вказівки на їхній логічний взаємозв'язок. Правовідносини є логічно зв'язаною конструкцією всіх

елементів, де головними полюсами зв'язки є його суб'єкти, що реалізують суб'єктивні юридичні права, суб'єктивні юридичні обов'язки, повноваження і суб'єктивну юридичну відповідальність заради досягнення результату цього зв'язку.

Отже, термін «структура» вбирає в себе елементний склад правовідносин і правові зв'язки між ними, тобто власне відносини між суб'єктами.

Правосуб'єктність має дві сторони - громадську (потреби суспільний розвиток) та юридичну (закріплення ознак суб'єктів права в юридичних нормах)<sup>1</sup>. У відносинах, які виникають між державою і громадянином держава виступає не як суб'єкт цивільних правовідносин в якості боржника чи кредитора, а як політичний гарант, який наділяє громадян певними соціально-економічними правами, зокрема, і правом на житло.

Публічно-організаційно відносини між державою і громадянином є передумовою виникнення майнових та особистих немайнових прав громадянина, пов'язаних із наданням, користуванням і розпорядженням житлом<sup>2</sup>.

Зміст житлових правовідносин складають суб'єктивні права, обов'язки, повноваження та відповідальність його суб'єктів. Зміст правовідносин утворює не зв'язок її змістовних елементів (суб'єктивних прав, обов'язків, повноважень, відповідальності), а той правовий зв'язок, що виникає на їхній основі з приводу домагання на щось. Інакше – це юридичне взаємне положення суб'єктів, що визначає, формує їхнє поведіння через кореспондуючі один одному права й обов'язки заради задоволення їхніх інтересів. Структура змісту правовідносини можуть бути прості і складні.

В основу унормування законодавства України мають бути покладені наступні принципи.

---

<sup>1</sup> Стефанчук М.О. Цивільна правосуб'єктність фізичних осіб та особливості її здійснення: монографія. Київ: Артєк, 2020. С.48-49.

<sup>2</sup> Заїка Ю.О., Скрипник В. Л. Право на житло і пряма дія норм Конституції. Український конституціоналізм: історія становлення та перспективи розвитку: монографія / за заг. ред. В. Л. Скрипника; МОН України, Кременчуц. нац. ун-т ім. Михайла Остроградського. Харків : Право, 2023. С.129.

*Верховенство права* (основою законотворення мають стати загально визнані принципи справедливості, гуманізму, пріоритету особи, громадянина і громадянського суспільства перед державою).

*Верховенство Конституції* (вища юридична сила Конституції, відповідність кожного законодавчого акту її принципам і нормам).

*Верховенство закону* (закон, який відповідає Конституції, є безпосереднім юридичним джерелом усіх нормативних актів виконавчої влади та місцевого самоврядування).

*Соціальна доцільність* (законодавча діяльність має базуватися на об'єктивних потребах суспільного життя).

*Системність та узгодженість* (послідовність, взаємозв'язок і взаємодія законодавчих актів).

*Пріоритетність* (узгодження національного законодавства з нормами міжнародного права).

Для оцінки стану і перспектив розвитку законодавства важливо всебічно враховувати вплив принципів на правову форму регулювання суспільних відносин. Мова йде, зокрема, про здійснення на основі Конституції України створення незалежної, демократичної, соціальної, правової держави на основі суверенітету народу і розподілу з чітким визначенням правового статусу всіх її гілок та механізму їх взаємодії; удосконалення на основі Конституції системи юридичних гарантій прав і свобод людини та громадянина в усіх сферах суспільного життя; забезпечення рівного захисту прав суб'єктів приватної та державної власності; розширення державної самоврядної та приватної діяльності; розвиток міжнародних відносин України з іншими країнами та міжнародними організаціями у відповідності із загально визнаними нормами міжнародного права. Визначальним чинником, який обумовлює зміст і якість законодавства, є забезпечення наукової сторони законотворення, організації підготовки законопроектів та

координації зусиль усіх гілок влади в законотворчій галузі на всіх етапах законодавчого процесу.

Наголошуючи на необхідний розвиток вказаних напрямків, необхідно, зрештою, впроваджувати і певний механізм забезпечення розвитку законодавства. В даному випадку мова йде про правові засади законотворчості.

Проблемним є й питання про ефективність реалізації чинного законодавства. Відомо, що прийняті в останні роки в Україні закони ще недостатньо виконуються як з об'єктивних, так і суб'єктивних причин. До об'єктивних чинників слід віднести протиріччя перехідного суспільства, загострення економічної кризи, внаслідок війни. До суб'єктивних – низьку якість самих законів, а також недосконалість організаційно-правового механізму їх реалізації. Нагальною є також потреба дійового судового контролю за реалізацією чинного законодавства.

До того ж, вчені-юристи наголошують на те, що правова система функціонує в режимі демократичному чи тоталітарному залежно від співвідношення норм-дозволів з нормами-заборами і нормами-зобов'язаннями. Конституція України робить спробу вирішити цю проблему визначенням позитивних прав. Наприклад, стаття 47 гарантує «право на житло», що є ширшим, ніж «житлові права фізичної особи». Зобов'язання держави створювати необхідні умови для забезпечення цього права не є зобов'язанням забезпечення.

Також Конституція України з одного боку свідчить про забезпечення окремих прав, а з іншого – деякі її положення скасовують захист цих прав. Маючи так багато винятків, держава має велику змогу обмежити це право. З огляду на це, повинен відповідати спеціальний закон, який би детальніше розглядав ці положення, передбачав реальні гарантії забезпечення їх реалізації. Доцільно було б у подальшому розробити новий ЖК, що передбачав би гарантії прав на житло всім категоріям громадян.

Відповідно до ст.30 Конституції не допускається проникнення до житла чи до іншого володіння особи,



проведення в них огляду чи обшуку інакше як за вмотивованим рішенням суду. Тільки у невідкладних випадках можливий інший, встановлений законом, порядок проникнення до житла, що отримало своє закріплення у ст.31 ЦК України. Відповідно до статті 55 Конституції України кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.

Зрештою, слід усвідомити необхідність змін, підґрунтям якої обов'язково має бути мораль і право. Реформування має бути спрямоване насамперед на зміну тих норм Закону, які суперечать потребам демократичного, правового прогресу суспільства.

Метою конституційної реформи в Україні має бути забезпечення дієвості практичної реалізації норм Закону в процесі регулювання суспільних відносин.

Тож, подальше вдосконалення чинного законодавства України буде сприяти більш якісному розвитку законодавства в цілому, ефективному регулюванню суспільних відносин, надасть можливість забезпечувати на її основі не лише єдність нормативно-правової системи в державі, а й її узгодженість та стабільність, розраховані на тривалу перспективу. Це, в свою чергу, сприятиме досягненню точного і неухильного додержання і застосування житлових законів і нормативно-правових актів.

Житлова сфера може бути визначена доволі широко, так до неї можна включити будівництво й реконструкцію житла, споруд і елементів інженерної та соціальної інфраструктури, управління житловим фондом, його утримання і ремонт, тобто весь комплекс питань, пов'язаних з проживанням людини. До житлового фонду включають сукупність усіх приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціалізовані будинки (гуртожитки, готелі-притулки, будинки маневреного фонду, житла з фондів житла для тимчасового оселення переселенців і осіб, визнаних біженцями, житла з фонду житла для тимчасового проживання громадян, які

втратили житло в результаті звернення стягнення на житло, придбане за рахунок кредиту банку чи іншої кредитної організації або засобів цільової позики, наданої юридичною особою на придбання житла, і закладене в забезпечення повернення кредиту або цільової позики, спеціальний будинок для самотніх людей похилого віку, будинок-інтернат для інвалідів, ветеранів тощо), квартири, службові приміщення, інші приміщення в інших будівлях, придатних для проживання.

Принципи підтримки громадян щодо забезпечення їх житлом, полягають у державному сприянні розвитку спорудження будинків державного і комунального житлового фонду, призначених для надання приміщень за договором найму, а також використанні системи компенсацій (субсидій), пільг з оплати будівництва і ремонту житла<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Кучеренко І.М., Кучеренко О.Ю., Запатріна І.В. Житлова політика України: сучасність та майбутнє. К.: Видавничий центр спілки власників житла України, 2012. С. 16

## **1.2. Приватноправові та публічно-правові засоби впливу на житлові відносини**

Відповідно до усталеної юридичної думки специфіка галузевого методу правового регулювання виражається у правовому статусі суб'єкта, у підставах формування правовідносин, у способах визначення їх змісту, юридичних санкціях<sup>1</sup>.

Разом з тим специфіка предмета житлового права не дає змоги виділити сукупність юридичних засобів впливу, характерних саме для житлового права.

До загального методу впливу права на суспільні відносини є позитивне закріплення суспільних відносин, що випливають із природних прав людини. Він виявляється в тому, що держава розробляє і приймає закони та інші форми нормативних актів, спрямовані на здійснення всієї системи державного управління суспільством, нормативним регулюванням житлових відносин. За допомогою закріплення у правових нормах правомочностей і юридичних обов'язків фіксуються способи впливу на поведінку суб'єктів житлових відносин.

У житловому праві метод правового регулювання характеризується наявністю переважно двох сфер суспільної дійсності – приватної і публічної. Фундаментальне значення поєднання зумовлено тим, що житлове право нерозривно пов'язане із людиною, яка є приватною та публічною істотою, яка як громадянин нерозривно пов'язана із державою.

Тому диспозитивні методи впливу, що знайшли своє вираження у цивільному законодавстві України, надають можливість сторонам житлових правовідносин встановлювати для себе суб'єктивні права і брати обов'язки, хоча із дотриманням встановлених Законом обмежень. Так, при здійсненні своїх прав і виконанні обов'язків власник

---

<sup>1</sup> Майданик Р.А. Цивільне право: Загальна частина/ Т.1. Вступ у цивільне право. К. : Алерта, 2012. С.123.

житла зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства, не завдавати шкоди правам, свободам та гідності інших громадян, інтересам суспільства. Такі обмеження знайшли своє відображення також у відповідних статтях Конституції України, Житлового та Цивільного кодексів і носять характер публічних обмежень, і визначаються, перш за все, межами здійснення приватного права.

Диспозитивні та імперативні методи тісно переплетені в житловому праві (наприклад, за розпорядженням місцевої державної адміністрації приватизується житловий фонд, договір найму укладається громадянином з ЖЕК на підставі адміністративно-правового рішення, цивільно-правові договори переходу права власності на житло повинні реєструватися під загрозою їх недійсності, здійснюється видача дозволу на перебудову житла).

Проте цивільно-правові відносини, що ґрунтуються на рівноправності сторін, пов'язані із волевиявленням громадян, спрямованих на набуття права власності, чи користуванням жилими приміщеннями у будинках державного, комунального житлових фондів.

Питання щодо захисту житлових прав виникає у тих випадках, коли права оспорується, не визнаються, обмежуються чи порушуються іншими особами. Зокрема норми адміністративного права спрямовуються на охорону права на житло від неправомірного втручання і встановлюють певні обмеження прав. Проте діяльність державних органів, яка є предметом правового впливу, спрямована не на забезпечення, а недопущення правопорушень у сфері особистого життя, або інших, пов'язаних із ним прав, і тільки у випадках, коли суспільні інтереси переважають над приватними.

Так, згідно зі ст.182 Кодексу України про адміністративні правопорушення порушення вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо захисту населення від шкідливого впливу шуму чи правил додержання тиші в населених пунктах і громадських місцях

утворює за певних умов склад адміністративного правопорушення<sup>1</sup>. Таким чином, обмежується право людини на недоторканість свого житла виключно з метою захисту інтересів інших людей, що є яскравою ілюстрацією пріоритету публічних інтересів над приватними.

Не допускається виконання робіт та інші дії, що викликають псування приміщень, підвищений шум чи вібрацію, порушують умови проживання громадян. Використання телевізорів, радіоприймачів, магнітофонів та інших гучномовних пристроїв дозволяється лише за умови зменшення звуку до ступеня, що не порушує спокою мешканців будинку. З 23 до 7 години у будинку повинен зберігатися спокій. Утримання собак і кішок у квартирах дозволяється лише за умови дотримання Правил утримання собак і кішок у містах та інших населених пунктах, а в квартирах, де проживає два і більше власників, наймачів або орендарів, – з їхнього дозволу.

Права власника на користування жилим приміщенням, обмежує і Закон України «Про захист тварин від жорстокого поводження», який визначає особливі умови утримання тварин у домашніх умовах, які б виключали жорстоке поводження з ними. Зокрема місце утримання тварин повинно бути оснащено таким чином, щоб забезпечити необхідні простір, температурно – вологісний режим, природне освітлення, вентиляцію та можливість контакту тварин із природним для них середовищем<sup>2</sup>.

У житловому праві єдиного методу правового регулювання немає. Він може бути тільки комплексним, що, власне кажучи, і обумовило появу терміну «комплексна» галузь права.

При регулюванні житлових відносин хоч і застосовуються методи, притаманні різним галузям права, але враховується специфіка предмета житлового права, що дає

---

<sup>1</sup> Кодекс України про адміністративні правопорушення. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text>.

<sup>2</sup> Про захист тварин від жорстокого поводження. Закон України від 21 лютого 2006 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3447-15#Text>.

можливість вважати житлове право підгалуззю не однієї, а декількох галузей права, в основі якої лежить комплексна галузь законодавства щодо регулювання житлових суспільних відносин, які можуть бути особистими, майновими та організаційно-фінансовими<sup>1</sup>.

За методами регулювання цивільні відносини будуються на засадах рівності їх учасників. Відносини, що виникають з договору найму житлового приміщення, за своєю правовою природою є цивільно-правовими, що обумовлює можливість і необхідність субсидіарного застосування норм цивільного законодавства, що прямо впливає зі ст. 62 ЖК України<sup>2</sup>. Інші відносини базуються на підлеглості однієї сторони іншій. Водночас, як слушно зазначається, міжгалузеве субсидіарне правове регулювання суспільних відносин можливе за умови, що воно не суперечить принципам цивільного права<sup>3</sup>. Таким чином, залежно від сфери, порядку та способу реалізації права на житло можуть превалювати адміністративні чи цивільно-правові елементи в регулюванні відповідних відносин. Саме для регулювання житлових відносин законодавець використовує диспозитивний і імперативний метод, причому не у своєму чистому вигляді, а в їх поєднанні або з урахуванням впливу, наприклад, принципів соціального забезпечення.

У сучасних умовах виявляються дві тенденції: посилення цивільно-правових (еквівалентно-оплатних) витоків у житловій сфері, особливо при виникненні права на житло і розрахунках за його користування, а також відповідний першому соціально-забезпечувальний виток у тих же сферах для незаможних і інших соціально незахищених категорій громадян.

Держава, в особі спеціально створених органів, приймає законодавчі акти на основі певних установок, соціальної

---

<sup>1</sup> *Житлове право України* / За ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. К.: Істина, 2003. С. 7–11.

<sup>2</sup> *Харитонов Є. О., Харитонова О. Є.* Приватне право як концепт; Т.IV: Від ідеї до реалізації: монографія. Одеса: Фенікс, 2021. С. 214–215.

<sup>3</sup> *Музика Л.А.* Концепція цивільно-правової політики України: монографія. К.: ПАЛИВОДА А.В., 2020, С. 229.

справедливості, які виступають як форма суспільної свідомості, що обумовлює міру поведінки людей, виступає мірою усвідомлення своїх прав та обов'язків. Тому житлове право – не стільки механічна сукупність норм, скільки правові принципи, що лежать в основі розвитку житлового законодавства і зумовлюють не форму існування, а, головним чином, зміст та розвиток суспільних відносин.

Правові принципи визначають межі здійснення права, поза якими воно носить неправовий характер або існує у формі зловживання правом, і тому вони повинні закріплюватися в законі, становити складову частину закону. Звичайно, межі здійснення житлових прав не вичерпуються принципами, які знайшли своє закріплення або відображення у законодавстві. Правозастосування може здійснюватися лише у поєднанні конкретної правової норми із правовими принципами, які мають бути закріплені в самому законі, що призведе до правильного його розуміння та застосування.

Необхідно відзначити тенденцію, за якою законодавство України йде по шляху надання державним органам все більших повноважень у прийнятті рішень. В процесі трактування конкретних правових норм посадові особи використовують такі поняття як моральність, суспільне життя, справедливість, добросовісність, розумність, звичай, публічний порядок, яким законодавство не може дати точного пояснення в силу своєї суті. Невизначені правові поняття в силу своєї природи можуть привести до розширеного розуміння норми або звуження змісту прав громадян. Правові принципи повинні застосовуватися з умовою, що вони будуть спрямовуватися на досягнення мети, поставленої законом, особи не порушуватимуть та не виходитимуть за норми і принципи, визначені законом.

В житловому праві загальні правові принципи знайшли своє відображення у Конституції України, у Цивільному, Житловому, Кримінальному кодексах тощо. Зокрема, мова йде про: неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого

життя; неприпустимість позбавлення права власності на житло; застосування приписів відповідно до принципів справедливості, добросовісності та розумності; рівність перед законом і судом; забезпеченість і гарантованість.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно є публічною і місцевий орган зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані речові права та їх обмеження; здійснення прав на житло відповідно до його призначення.

У цивілістичній науці ще не вироблено єдиного визначення принципу цивільного права. На нашу думку, найбільш повним серед різних визначень цього поняття є запропоноване О. В. Дзєрою, за яким принципи цивільного права становлять основоположні (корінні, відправні, визначальні) ідеї (засади, риси), втілені чи закладені в законі, відповідно до яких здійснюється правове регулювання цивільно-правових відносин та забезпечується реалізація покладених на цивільне право функцій<sup>1</sup>. З урахуванням вищезазначеного значення принципів для житлового права полягає у тому, що в них відображено найбільш характерні його риси, загальна спрямованість на забезпечення прав людини, соціальну суть і гуманний характер житлового права в цілому.

Під принципами житлового права розуміють основні засади, в яких втілені найхарактерніші риси цього права, найважливіші положення правового регулювання житлових відносин. Водночас, не можна залишити поза увагою і міркування Є.О. Харитонова, який аналізуючи положення *Draft Common Frame of Referens (DCFR)*, зробив висновок, що на відміну від українських теоретиків права і цивілістів, автори проекту DCFR акцентують увагу не на визначенні поняття принципів права, встановлення їхнього кола, тощо, а починають із застереження

---

<sup>1</sup> Дзєра О. В. Принципи цивільного права. Загальна частина: підручник/ за ред. О.В. Дзєри, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. 3-є вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер, 2010. С. 34. Відповідно, і слушною є і запропонована О.В. Дзєрою і система принципів цивільного права. Див.: Дзєра О. В. Принципи цивільного права. Збірник наукових праць. Київська школа цивілістики. К.: Юрінком Інтер, 2016. С.50.



щодо можливості різного використання терміну «принципи», використовуючи як синонім виразу «норми права, що не мають юридичної сили закону»<sup>1</sup>.

Житловому праву притаманні як загальні принципи, тобто властиві будь-якій галузі права у цілому (принцип гласності, законності), так і специфічні, тобто властиві здебільшого тим правовим галузям, нормами яких регулюються житлові відносини і мають відношення до окремих моногалузей (наприклад, нетодорканність житла).

Принципи можуть мати практичне значення тільки у випадку їх втілення у практичній діяльності. Житлове законодавство постійно розвивається і, відповідно, збагачується змістом і принципами інших галузей права. Тому розвиток житлового права полягає у чіткому закріпленні принципів відповідно до предмета правового регулювання, у чіткому їх застосуванні.

Правові принципи є не тільки складовою частиною світогляду, вони створюють основу єдиного розуміння положень житлового законодавства, визначають загальні засади і зміст житлового права, сприяють усвідомленню права, і тим самим дають можливість однакового тлумачення цих положень. Вони є, перш за все, правовими категоріями, якими характеризується житлове законодавство, і безпосередньо повинні бути пов'язані з умовами, що визначають дійсність правочинів. Слід погодитися з тим, що принципи – не досягнення науки, а об'єктивна потреба законодавства.

Так само і судова практика повинна спиратися на принципи, що впливають із визначених конкретним юридичним фактом правовідносин. Важливе значення для правильного розуміння і застосування норм житлового законодавства мають ті принципи, які адресовані всім учасникам житлових правовідносин, а не тільки зобов'язаним учасникам цивільних правовідносин.

---

<sup>1</sup> Харитонов Є. О. Україна – Європа: проблема адаптації у галузі приватного права: монографія. Одеса: Фенікс, 2017. С.305.

В юридичній літературі висловлювалася думка, що житлове право, об'єднуючи особисті та майнові житлові права і обов'язки в єдиний комплекс прав та обов'язків громадян, повинно мати лише йому притаманні принципи, за допомогою яких здійснювалось би регулювання, охорона та захист цих прав. Так у свій час до принципів житлового права пропонували відносити гласність розподілу жилих приміщень, дотримання санітарних, технічних і побутових вимог, яким повинні відповідати жилі приміщення; стабільність правового положення наймачів жилих приміщень, бережливе ставлення до жилих приміщень, переважну охорону житлових прав громадян, сприяння громадянам у придбанні житла, справедливий розподіл під суспільним контролем житлової площі. Вітчизняні вчені до принципів житлового права відносять недопустимість свавільного позбавлення житла, недоторканність житла, недоторканність права власності на житло, свободу вибору місця проживання та пересування, принцип рівності прав та обов'язків наймача жилого приміщення та членів його сім'ї<sup>1</sup>, а також доступність судового захисту, принцип законності<sup>2</sup>.

На нашу думку, принцип недопустимості свавільного позбавлення житла є найважливішим принципом. Саме він виступає конституційною гарантією для реалізації стабільного права на житло і недоторканності житла. Цей конституційний принцип знайшов свій розвиток і в житловому законодавстві. Наприклад, ЖК України передбачає правові обставини, за яких особі гарантуються збереження права користування житлом навіть за довготривалої відсутності. Разом з тим особа, яка фактично втратила право користування житлом (тобто без поважних причин не проживала понад 6 місяців на житловій площі), навіть при відсутності відповідного судового рішення не

---

<sup>1</sup>Житлове право України: навч. посібник / За ред. В. С. Гопачука, Ю. О. Заїки. К.: Істина, 2003. С. 11–13.

<sup>2</sup>Галянтюк М. К., Коваленко Г. І. Житлове право України. К.: Юрінком Інтер, 2002. С. 17–18.

має права вимагати від наймодавця або інших осіб реалізації та захисту втрачених ним житлових прав. В наведених прикладах законодавець забезпечує захист житлових прав і інтересів правосвідомих користувачів житла від посягань осіб, які не тільки зловживають своїми житловими правами, а й порушують свої житлові обов'язки щодо користування житлом за його призначенням, тобто для проживання. Цей принцип може бути визначений як принцип «стабільності» житлового відношення і є гарантією для існування стабільних прав на житло. Саме з цього принципу випливає можливість виселення з житла або визнання таким, що втратив право користування житлом не інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Слід відмітити, що принципи житлового права аналогічні конституційним і впливають з Конституції України. Разом з тим вони взаємообумовлені, так, ст. 3, 319 Цивільного кодексу України та ст. 6, 10 Житлового кодексу України визначають обов'язок використання житлового приміщення лише за призначенням, тобто для проживання людини, а не для інших цілей, заборони використання житлових будинків і жилих приміщень на шкоду інтересам суспільства.

З точки зору аналізу принципів житлового права інтерес основні принципи є: 1) рівнодоступна можливість реалізації громадянами права на житло; 2) недоторканність житла; 3) неприпустимість довільного позбавлення житла; 4) необхідність безперешкодного здійснення житлових прав; 5) необхідність їх судового захисту.

Сучасний стан житлових відносин вимагає прийняття нового кодифікованого нормативного акту, який би створював правові та організаційні засади для забезпечення та захисту конституційного права громадян на житло, визначення їх житлових прав та обов'язків юридичних осіб в житловій сфері, забезпечення реалізації громадянами права на житло, рівності учасників відносин з володіння, користування та розпорядження житлом, захисту від самовільного позбавлення житла, забезпечення схоронності житлового фонду,

забезпечення соціальних гарантій в галузі житлових прав малозабезпечених громадян в умовах ринку житла.

Так, до основних принципів житлового права, які повинні отримати відповідне правове закріплення у Житловому кодексі, слід віднести: законність надання і здійснення права на житло, недоторканність житла, свобода вибору місця проживання і пріоритетність прав людини; гарантованість правового захисту від свавільного позбавлення житла, свобода реалізації права на житло, доступність користування житловим фондом, цільове використання житла<sup>1</sup>, принцип пріоритетності забезпечення житлом, принцип забезпечення житлом соціально незахищених громадян<sup>2</sup>.

ЦК України безпосередньо у ст. 393, 394 забезпечує захист права власності на житло, згідно з якими правовий акт органу державної влади або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законові і порушує права власника, скасовується із відновленням попереднього становища та відшкодування майнової та моральної шкоди. Відшкодування шкоди також передбачено власнику житлового будинку у зв'язку із зниженням його цінності.

Відповідно до ст. 8 Конституції в Україні визнаються права та свободи людини і громадянина і є безпосередньо діючими. Вони визначають цілі і зміст законів та інших нормативно-правових актів, зміст і спрямованість діяльності органів законодавчої та виконавчої влади, органів місцевого самоврядування і забезпечуються захистом правосуддя.

Відповідно до конституційного положення житлові права громадян охороняються законом. Це стосується того, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше

---

<sup>1</sup> *Галантич М. К.* Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень: монографія. К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. С. 45-46.

<sup>2</sup> *Заїка Ю. О.* Право на соціальне житло в умовах воєнного часу. *Приватне право і підприємництво*. 2023. Вип.22. С. 134-140.

як на підставі закону за рішенням суду, і це знайшло своє правове закріплення в ст. 9 ЖК України. Відповідно до цього будь-яка особа не може бути виселена із займаного приміщення або обмежена у праві користування житловим приміщенням. Виселення допускається у виняткових випадках і лише з підстав і у порядку, передбачених законом. Перш за все, ними можуть бути випадки, коли права здійснюються в суперечності з їх призначенням або порушенням прав інших громадян чи суспільства, а не умови цивільно-правових зобов'язань, в тому числі і деліктних.

Одним із принципів, що знайшов своє відображення в Конституції України, є недоторканність житла. Відповідно до ст. 30 Конституції не допускається проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду чи обшуку інакше як за вмотивованим рішенням суду. Тільки у невідкладних випадках можливий інший, встановлений законом, порядок проникнення до житла.

У ст. 13 Кримінальному процесуальному кодексі України також задекларовано недоторканність житла чи іншого володіння особи, водночас, зазначено, що не допускається проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду чи обшуку інакше як за вмотивованим судовим рішенням, крім випадків, передбачених цим Кодексом<sup>1</sup>.

У ст. 233 КПК України «Проникнення до житла чи іншого володіння особи» зазначено, що ніхто не має права проникнути до житла чи іншого володіння особи з будь-якою метою, інакше як лише за добровільною згодою особи, яка ними володіє, або на підставі ухвали слідчого судді. Як виняток із загального правила слідчий, дізнавач, прокурор має право до постановлення ухвали слідчого судді увійти до житла чи іншого володіння особи лише у невідкладних випадках, пов'язаних із врятуванням життя людей та майна чи з безпосереднім

---

<sup>1</sup> Кримінальний процесуальний кодекс України від 13 квітня 2012 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/465-17?find=&text=%D0%BE%D0%BF%D0%88%D0%83%D0%BA#w1\\_1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/465-17?find=&text=%D0%BE%D0%BF%D0%88%D0%83%D0%BA#w1_1)

переслідуванням осіб, які підозрюються у вчиненні кримінального правопорушення (ч. 3. ст. 233 КПК України).

Положення Закону України «Про житлово-комунальні послуги» (ст.7) зобов'язують споживача допускати у своє житло (інший об'єкт нерухомого майна) управителя, виконавців комунальних послуг або їхніх представників у порядку, визначеному законом і договорами про надання відповідних житлово-комунальних послуг, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів і перевірки показань приладів – розподільювачів теплової енергії та/або вузлів обліку, що забезпечують індивідуальний облік споживання відповідної комунальної послуги у квартирі (приміщенні) багатоквартирного будинку<sup>1</sup>.

До прийняття ЦК України 2003 року можна було говорити про публічно-правовий захист права на недоторканність житла. Так, ст. 162 КК України встановлює кримінальну відповідальність за порушення недоторканності житла. Але право на недоторканність житла має позитивний зміст, що дає змогу віднести його до особистих немайнових прав фізичної особи, що отримало своє приватноправове закріплення у ст. 31 ЦК України. Об'єктом даного права виступає недоторканність житла, як особисте немайнове благо, як автономне вирішення уповноваженим питання щодо особливого режиму в своєму житлі. В той же час п. 2 ст. 31 ЦК України передбачає проникнення до житла лише за рішенням суду, а п. 3 цієї ж статті передбачає лише випадок рятування життя людей та майна, не пов'язаного з кримінальним переслідуванням.

Таким чином конкретні засоби впливу на житлові відносини обумовлені природою суспільних відносин, а також тією метою і завданнями, які підлягають вирішенню.

---

<sup>1</sup> Про житлово-комунальні послуги. Закон України від 9 листопада 2017 р.  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text>

### 1.3. Правові принципи та їх значення у регулюванні житлових відносин

Принцип (лат. *principium* – начало, основа) – основне вихідне положення якої-небудь наукової системи, теорії, ідеологічного напрямку і т. ін.; особливість, покладена в основу створення або здійснення чого-небудь, спосіб створення або здійснення чогось; переконання, норма, правило, яким керується хто-небудь у житті, поведінці<sup>1</sup>.

Під принципами цивільного права пропонується розуміти конкретизовані правосвідомістю засадничі положення цивільного права, які відображають об'єктивні закономірності розвитку та потреби суспільства, що існують у декількох площинах у вигляді: 1) правових ідей; 2) нормативно закріплених принципів цивільного права та відповідно до яких здійснюється правове регулювання цивільних відносин<sup>2</sup>.

Загальними принципами цивільного права, відповідно до положень ст. 3 ЦК України (що обумовлено глибинним змістом природного права<sup>3</sup>), є: 1) неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини; 2) неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом; 3) свобода договору; 4) свобода підприємницької діяльності, яка не заборонена законом; 5) судовий захист цивільного права та інтересу; 6) справедливість, добросовісність та розумність.

---

<sup>1</sup> *Принцип*. URL: <https://slovnkyk.ua/index.php?sword=принцип> (дата звернення: 01.08.2023).

<sup>2</sup> *Басай О. В.* Загальні засади (принципи) цивільного законодавства України: автореф. дис. ... докт. юрид. наук ... 12.00.03. Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2014. С. 5.

<sup>3</sup> *Борисова В. І.* Базові принципи цивільного права України. *Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О. А. Пушкіна, Харків 25 трав. 2018 р.* МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ; Харків. обласний осередок всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Харків: ХНУВС, 2018. С. 12.

Можуть виникнути певні сумніви щодо необхідності законодавчої регламентації принципів в певній галузі права, адже розуміння, зокрема цивільних відносин, їх значення та місце у правовій системі не викликає на сьогодні жодного сумніву. Проте, таке розуміння існує у сучасних умовах суспільних відносин. Натомість принципівий перехід від радянського цивільного права до українського, на наш погляд є цілком виправданим.

Так, основу радянського цивільного права складав принцип соціалізму, особливість якого полягала у існуванні соціалістичної власності та товариському співробітництві вільних робітників, що надавало можливість працювати відповідно до можливостей та отримувати від суспільства рівну оплату за рівну працю – економічна та юридична рівність людей, забезпечена поєднанням прав і обов'язків. Крім того, виділялися принципи реальності та гарантованості цивільних прав; плановості; особистої ініціативи; соціалістичної законності<sup>1</sup>. Примітним є те, що названі О.С. Іоффе принципи наводяться поруч із «капіталістичними» як протилежність необмеженій приватній власності, свободі договору, формальній рівності і, як результат, підсумовуються сумнозвісною цитатою про невизнання нічого «приватного».

Головним джерелом принципів права є політика, економіка, мораль, ідеологія та соціальне життя. Нормативно-правове закріплення принципів надає їм об'єктивний характер, виводить за межі доктринального чи ідеологічного розуміння. Їх матеріалізація визначена проблемою формування громадянського суспільства (*civil society*) та правової держави, що на переконання теоретиків передбачає їх текстуальне закріплення, їх перехід від абстрактного до реального<sup>2</sup>.

Є.О. Мічурін звертає увагу, що система принципів обмежень майнових прав фізичних осіб ґрунтується на тому,

---

<sup>1</sup> *Іоффе О. С. Избранные труды: В 4 т. Т. II. Советское гражданское право. Санкт-Петербург: Издательство «Юридический центр Пресс», 2004. С. 38–45.*

<sup>2</sup> *Правовая система Украины: история, состояние и перспективы: в 5 т. Т. 1: Методологические и историко-теоретические проблемы формирования и развития правовой системы Украины. За ред.: Цвик М. В., Петришин А. В. Харьков: Право, 2011. С. 808.*



що кожен із них доповнює інший. Системне застосування принципів обмежень майнових прав фізичних осіб здатне сприяти охороні прав фізичних осіб, забезпечувати їх належне здійснення й дотримання у правовій державі<sup>1</sup>.

Держава, в особі спеціально створених органів, створює нормативні акти на основі вироблених в суспільстві принципів, головним чином конституційних, а саме виходячи з сутності України як соціальної, правової держави (стаття 1 Конституції України). Поняття «соціальна держава» є загально-правовою категорією, яка потребує подальшого визначення його змісту. В.Я. Тацій, вказував, що «через конституційну невизначеність змісту соціальної держави посилення на цей принцип як на норму, що має пряму дію, в судовій практиці використовується надзвичайно рідко. Соціальна держава, проявляється через принципи людської гідності, соціальної справедливості, соціальних зобов'язань, які виступають як форма суспільної свідомості, що обумовлює міру поведінки людей, виступає мірою усвідомлення своїх прав та обов'язків. Право – не стільки механічна сукупність норм, а й правові принципи, притаманні житловому праву і зумовлюють не форму існування, а головним чином зміст та розвиток суспільних відносин<sup>2</sup>.

С.П. Погребняк виділяє основний принцип – верховенство права «як ціннісний сплав ідей справедливості, рівності, свободи і гуманізму верховенство права формує відповідний образ правової системи і визначає ті умови, що дають змогу перетворити цей образ на реальність»<sup>3</sup>. Правові принципи мають визначати межі здійснення права, поза якими воно носить неправовий характер, тому вони повинні

---

<sup>1</sup> Мічурін Є. О. Система принципів обмежень майнових прав фізичних осіб. *Форум права*. 2007. № 3. С. 171-184. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP\\_index](http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index).

<sup>2</sup> Конституція України: Науково-практичний коментар / В.Б.Авер'янов, О.В. Батанов, Ю.В. Баулін та ін. Харків: Вид.-во «Право»; К.: Концерн «Видавничий Дім „Ін Юре“». 2003. С.13

<sup>3</sup> Погребняк С. Основні вимоги, що випливають з принципу верховенства прав. *Вісник академії правових наук України*. № 4 (51). 2007. С.41.

закріплюватися в законі, становити його складову частину, а не бути тільки надбанням правової науки. Автор продовжує, що «під принципом прав а слід розуміти систему найбільш загальних та імперативних вимог, закріплених в праві, які є концентрованим виразом найважливіших сутнісних рис і цінностей, що притаманні цій системі права і визначають її характер та напрямки подальшого розвитку»<sup>1</sup>. Тому, слід погодитися з тим, що принципи не є досягненням науки, а об'єктивна потреба розвитку законодавства.

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.

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.

У цьому аспекті слід звернутися до юридичних позицій Конституційного Суду України, за якими відповідно до статті 8 Конституції України у її взаємозв'язку з приписами частини третьої статті 22, частини першої статті 64 Конституції України „верховенство права“ (правовладдя) вимагає, щоб утручання в конституційні права і свободи людини завжди було домірним; а „обмеження щодо реалізації конституційних прав і свобод не можуть бути свавільними та несправедливими, їх устанавлюють

---

<sup>1</sup> Погребняк С. Втілення принципів права в юридичних актах. *Вісник академії правових наук України*. № 2 (45). 2006. С.22-23.

виключно Конституція і закони України, вони мають відповідати правомірній меті, бути обумовлені суспільною потребою досягнення цієї мети, домірними; у разі обмеження конституційного права (свободи) законодавець зобов'язаний запровадити таке нормативне регулювання, яке уможливить оптимальне досягнення правомірної мети з мінімальним втручанням у реалізацію цього права (свободи) і не порушуватиме сутності такого права<sup>1</sup>.

Нагальність виконання посталого перед державою Україна завдання з відбудови зруйнованих об'єктів містобудування найрізноманітнішого, (передусім житлового) призначення, зумовлює необхідність визначення фундаментальних засад побудови відповідного механізму правового регулювання<sup>2</sup>. До останніх, з огляду на різногалузеву приналежність залучених правових засобів, впевнено можна віднести питання гармонійного поєднання публічних і приватних інтересів, узгодженої дії норм публічного і приватного законодавства. Причому в умовах війни та євроінтеграції питома вага публічно-правової складової окресленого взаємозв'язку невпинно зростає – у тому числі з огляду на об'єктивну пріоритетність побудови компенсаційних механізмів відновлення територіально-містобудівних об'єктів на основі державних грошових фондів, а так само враховуючи сподівання на результативність міжнародно-правових зусиль з реалізації майнової відповідальності держави-агресора та ймовірну множинність міжнародних джерел фінансування відбудови України.

Слід зазначити, що правові принципи можуть мати практичне значення тільки у випадку їх втілення у практичній

---

<sup>1</sup> Підпункт 2.2 пункту 2 мотивувальної частини Рішення від 19 квітня 2023 року № 4-р(II)/2023.

<sup>2</sup> *Галантич М. К. Проблеми реалізації громадянами України права на житло. Методологічні питання приватного права : монографія / за ред. О.Д. Крупчана та З.В. Ромовської. У 2-х ч. Ч. 1. Київ : НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2021. С. 28–37; Заїка Ю. Право на соціальне житло в умовах воєнного стану. *Приватне право і підприємництво*. 2023. № 22. С. 139.*

діяльності. Правові принципи не є тільки складовою частиною світогляду, а створюють основу єдиного розуміння положень житлового законодавства, визначають загальні засади і зміст житлового права, сприяють усвідомленню права, і тим самим дають можливість однакового тлумачення цих положень. Вони є перш за все правовими категоріями, якими характеризує житлове законодавство і безпосередньо повинні бути пов'язані з умовами, що визначають наприклад, дійсність правочинів щодо житла.

Так само і судова практика має спиратися на принципи, що є основою визначених конкретними юридичними фактами правовідносин. Важливе значення для правильного розуміння і застосування норм житлового законодавства мають ті принципи, які адресовані всім учасникам житлових правовідносин, а не тільки зобов'язаним учасникам цивільних правовідносин.

Ведучи мову про принципи права, їх ними розуміють як основні ідеї права як віддзеркалення сутності історичного типу права, що безпосередньо відображають його зміст. Вони можуть належати до сфери правосвідомості, правової ідеології і науки. С.В. Шевчук стверджує «принципи права можуть бути : 1) створені або відкриті судами у процесі здійснення правосуддя ; 2) шляхом судової правотворчості розкривається їх додатковий зміст, якщо вони попередньо закріплені в текстах Конституції та законах; ; 3) являють собою стандарти прийняття судових рішень та визначають параметри судової правотворчості”<sup>1</sup>.

А.С. Довгерт характеризує принципи цивільного права як загальнообов'язкові положення природного права, які визначають побудову й дію позитивного приватного права та здатні самостійно регулювати цивільні відносини у разі прогалин або не правових норм у законодавстві чи в інших джерелах права<sup>2</sup>. У свою чергу О.В. Дзера запропонував повне розуміння принципів цивільного права, яка такі, що становлять основоположні (корінні, відправні, визначальні)

---

<sup>1</sup> Шевчук С. Судова правотворчість у контексті застосування принципів права// Вісник академії правових наук України. № 4 (51). 2007. С.70

<sup>2</sup> Довгерт А.С. Принципи цивільного права. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Харків: Право, 2016. Т. 9: Цивільне право / редкол.: Н.С. Кузнецова (голова), О. В. Кохановська (заст. голови, А.Б. Гриняк ( відп. секретар) та ін.: Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого; НДІ правотворчості та науково-правових експертиз НАПрН України. 2023. С.850.

ідеї (засади, риси), втілені чи закладені в законі, відповідно до яких здійснюється правове регулювання цивільно-правових відносин та забезпечується реалізація покладених на цивільне право функцій<sup>1</sup>.

Необхідно зазначити, що у правовій доктрині широко вживаються як поняття «принцип права», так і «засади законодавства» та «ідеї права»<sup>2</sup>. О.В. Басай, який присвятив своє дослідження загальним засадам (принципам) цивільного законодавства, вважає, що співвідношення цих понять зводиться до наступного: кожен принцип права є конкретизованою ідеєю, проте, не кожна правова ідея конкретизується у правовому принципі, так само і засади цивільного законодавства є відображенням принципів цивільного права, проте, не кожен принцип цивільного права фіксується законодавцем серед засад цивільного законодавства. При цьому цілком допустима взаємозаміна понять «принципи цивільного права» та «засади цивільного права», оскільки у даному випадку йдеться про використання синонімічних понять для позначення однієї правової категорії<sup>3</sup>.

Харитонов О.Є. та Харитонova О.І. звертають увагу, що у вітчизняній юриспруденції категорія «принципи права» є достатньо поширеною (не зважаючи на те, що раніше термін «принцип» в українській мові практично не вживався), тому у загальному розумінні принципи (засади) є фундаментальними ідеями, згідно з якими здійснюється регулювання відносин, а саме: 1) фундаментальні принципи (принципи-ідеї) та 2) регулятивні принципи (принципи-норми)<sup>4</sup>.

З урахуванням вищезазначеного значення принципів для житлового права полягає у тому, що в них відображено найбільш характерні його риси, загальна спрямованість на

---

<sup>1</sup> Цивільне право України: Підручник у 2 кн. / О.В.Дзера, Д.В.Боброва, А.С. Довгерт та ін. / За заг. ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. К.: Юрінком Інтер, 2002. Кн.1. С.27.

<sup>2</sup> Харитонов О.О., Харитонova О. І. Приватне право як концепт. Том III. Концепт приватного права і рекодифікації цивільного законодавства в Україні: рефлексія фронтиру: монографія. Одеса: Фенікс, 2019. С.412.

<sup>3</sup> Басай О. В. Загальні засади (принципи) цивільного законодавства України : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 ; Нац. ун-т «Одеська юрид. акад.», Одеса, 2014. С.7.

<sup>4</sup> Вигovskyкий О. І., Голубева Н. Ю., Гринько С. Д., та ін. Оновлення Цивільного кодексу України: формування підходів: колективна монографія. За ред.: Довгерт А. С., Харитонов Є. О. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2020. С. 45.

забезпечення прав людини, соціальну суть і гуманний характер житлового права в цілому.

Правопорядок будь-якої держави залежить від дотримання принципу єдності судової практики. Ігнорування судом норм права, ставить під сумнів законність винесених рішень. Застосування судом правової норми має бути пов'язано з виробленням і застосуванням певних правових принципів, як певних загальних рамок, поза межі яких не можуть виходити як окремі громадяни, так і посадові особи, які уповноважені державою застосовувати норму права. Принципи також формуються в процесі судової практики, як положення, що вироблене в результаті багаторазового застосування норми права з аналогічних справ. Судова діяльність має бути спрямована на захист цих прав і свобод від будь-яких посягань шляхом забезпечення своєчасного та якісного розгляду конкретних справ на підставі норми права та цивільно-правових принципів: добросовісності, справедливості, розумності. В той же час, відсутні судові рішення, які ґрунтуються тільки на застосуванні принципів цивільного права, не пов'язаними із конкретною правовою нормою. Принцип дозвільної спрямованості цивільно-правового регулювання не допускає обмеження суб'єктивних прав, крім випадків, спеціально визначених у законі.

Крім того, існують наступні фактори, що впливають на формування принципів житлового права: по перше, реалізація соціально-економічної політики держави (зокрема, щодо окремих категорій громадян та об'єктів з метою утвердження принципу домірності та соціальної справедливості); по друге, системність усіх конституційних прав людини та їх єдність у реалізації; по третє, доступність механізмів реалізації права на житло, що втілюється у належному правовому вноормуванні.

Під загальними принципами слід розуміти основні засади цивільно- правового регулювання суспільних відносин, притаманні змісту цивільного прав загалом. Загальні

принципи цивільного права пронизують все цивільне законодавство, відображаючи його найбільш суттєві ознаки<sup>1</sup>.

Проте застосування принципів права, які можуть втілюватися в основних засадах цивільного законодавства, пов'язано з певними труднощами на практиці. І.В. Спасибо-Фатеева слушно зазначає, що має місце ставлення до принципів права як до занадто високих наукових матерій, що буквально не сприймаються, поширеним є бачення принципів права туманними, абстрактними та невизначеними, що заважає їх безпосередньому застосуванню<sup>2</sup>.

О.О. Первомайський констатує, що визнаючи факт відмінностей між такими явищами та поняттями як «засади законодавства» та «принципи права», на практиці набув поширення узагальнюючий підхід у їх тлумаченні, внаслідок чого загальні засади розглядаються одночасно і як засади, і як принципи, зокрема не лише щодо цивільного законодавства, а й цивільного права у цілому<sup>3</sup>.

Саме для регулювання житлових відносин законодавець використовує диспозитивний і імперативний метод, причому не у своєму чистому вигляді, а в їх поєднанні або з урахуванням впливу, наприклад, принципів соціального забезпечення.

Держава, в особі спеціально створених органів, приймає законодавчі акти на основі певних установок, соціальної справедливості, які виступають як форма суспільної свідомості, що обумовлює міру поведінки людей, виступає мірою усвідомлення своїх прав та обов'язків. Правові принципи визначають межі здійснення права, поза якими воно носить неправовий характер або існує у формі зловживання правом, і тому вони повинні закріплюватися в законі, становити складову частину закону. Звичайно, межі здійснення житлових прав не вичерпуються принципами, які знайшли своє закріплення або відображення у

---

<sup>1</sup> Майданик Р.А. Система принципів приватного права. *Розвиток приватного права України : монографія*. К.: Алерта, 2016. С. 62.

<sup>2</sup> Спасибо-Фатеева І. Трансцендентна судова мімікрія, або про принципи права, аналогію закону та права у судовій практиці. *Вісник Академії правових наук України*. № 4. 2003. С. 141-142.

<sup>3</sup> Первомайський О. О. Стаття 3. Загальні засади цивільного законодавства. *Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 1: Загальні положення. Особи*. За ред.: Спасибо-Фатеева І. В. Харків: ЕКУС, 2020. С. 31.

законодавстві. Правозастосування може здійснюватися лише у поєднанні конкретної правової норми із правовими принципами, які мають бути закріплені в самому законі, що призведе до правильного його розуміння та застосування.

Необхідно відзначити тенденцію, за якою законодавство України йде по шляху надання державним органам все більших повноважень у прийнятті рішень. У процесі трактування конкретних правових норм посадові особи використовують такі поняття як моральність, суспільне життя, справедливість, добросовісність, розумність, звичай, публічний порядок, яким законодавство не може дати точного пояснення в силу своєї суті. Невизначені правові поняття в силу своєї природи можуть привести до розширеного розуміння норми або звуження змісту прав громадян. Правові принципи повинні застосовуватися з умовою, що вони будуть спрямовуватися на досягнення мети, поставленої законом, особи не порушуватимуть та не виходитимуть за норми і принципи, визначені законом.

Тому державна житлова політика України має базуватися на таких правових принципах: забезпечення безпеки проживання громадян та належної якості житлово-комунальних послуг; солідарна відповідальність співвласників за належне утримання житла та його управління; гарантування прав власності на житло, співіснування та розвиток житлового фонду державної, комунальної та приватної форм власності; захист соціально вразливих верств населення шляхом надання їм соціального житла за встановленими державою стандартами на умовах найму; дотримання встановлених стандартів, нормативів, норм якості житлового фонду та житлово-комунальних послуг незалежно від соціального, майнового стану, віку та місця проживання людини; створення та підтримання конкурентного середовища у сфері будівництва, ремонту та утримання житла; забезпечення права вибору людиною способу управління своїм житлом.



## Розділ 2. ЗНАЧЕННЯ ПРАВОВИХ ПРИНЦИПІВ В УНОРМУВАННІ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН

### 2.1. Міжнародні принципи як умова удосконалення житлового законодавства

Стаття 47 Конституції України<sup>1</sup> закріплює право кожного на житло, яке є однією з головних матеріальних умов існування людини. Право людини на житло можна з упевненістю віднести до «прав за природою». Потреба людини у житлі є абсолютною і не має будь-якої альтернативи. Аналіз міжнародно-правових документів з прав людини дає підстави зробити висновок, що проголошене конституційне право громадян України на житло відноситься до категорії фундаментальних прав людини і обов'язок забезпечення реалізації цього права є одним із головних соціальних завдань держави.

Відповідно до ст. 25 Загальної Декларації прав людини (1948 р.) «кожна людина має право на такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд та необхідне соціальне обслуговування, який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї»<sup>2</sup>.

Загальна декларація прав людини пов'язує поняття «гідний рівень життя» з наявністю у людини житла<sup>3</sup>. Міжнародним пактом про економічні, соціальні та культурні права встановлено, що держави, які беруть участь у ньому, визнають право кожного на достатній життєвий рівень для

---

<sup>1</sup> Конституція України. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.

<sup>2</sup> Загальна декларація прав людини. Прийнята і проголошена резолюцією 217 А (III) Генеральної Асамблеї ООН від 10 грудня 1948 р. [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_015#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015#Text)

<sup>3</sup> Там само.

нього і його сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг і житло, а також на неухильне поліпшення умов житла (ст. 11)<sup>1</sup>.

У п. 2 ст. 29 Загальної декларації прав людини, затвердженої в 1948 р. Генеральною Асамблеєю ООН, вказано, що при здійсненні своїх прав і свобод кожна людина має піддаватися лише тим обмеженням, які встановлені законом виключно з метою забезпечення визнання та поваги прав і свобод інших та задоволення справедливих вимог моралі, суспільного порядку та загального добробуту в демократичному суспільстві. Загальновизнані принципи і норми міжнародного права повинні застосовуватися як юридичний стандарт прав і свобод людини. Досвід країн, що сприйняли ідею правової держави і приватноправові принципи регулювання майнових і особистих немайнових відносин, повинен бути використаний повною мірою при встановленні обмежень майнових прав фізичних осіб в Україні. У зв'язку з цим постає питання щодо тлумачення та розуміння сутності права на житло відповідно до стандартів та норм суспільного житла як у світі, так і в Україні. На жаль, чинне житлове законодавство не відповідає змінам, що відбулися в економіці країни, та потребує негайного приведення його у відповідність із системою ринкової економіки.

Порівняно з радянським періодом роль держави в реалізації громадянами конституційного права на житло помітно трансформувалася і воно вже перестає зводитися переважно до безоплатного отримання особою житла у державному чи громадському житловому фонді<sup>2</sup>. Сьогодні мова йде про забезпечення державою можливості і створення умов для вільного задоволення самими громадянами своїх житлових потреб. Тому одним з ключових моментів при переході України

---

<sup>1</sup> *Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах. Резолюция, принятая Генеральной Ассамблеей ООН по докладу Третьего комитета (A/6546) 2200 (XXI) // Бюлетень Міністерства юстиції України. 2002. № 2.*

<sup>2</sup> *Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2000. С. 3.*

до ринкової економіки є житлова реформа, метою якої є створення умов для здійснення права фізичної особи на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин. Від її проведення багато в чому залежить стабільність нашого суспільства.

У січні 2004 р. одночасно із Цивільним кодексом України набули чинності Сімейний<sup>1</sup>, Земельний<sup>2</sup>, Господарський кодекси України<sup>3</sup>, які тим чи іншим чином регулюють житлові відносини, що складаються в приватноправовій сфері. Втім більшість джерел житлового законодавства, у тому числі Житловий кодекс України прийняті в період функціонування адміністративно-командної системи, відбивають інший спосіб господарювання і, звичайно, не адекватні сучасним реаліям. З 1 січня 2007 р. набув чинності Закон України «Про житловий фонд соціального призначення»<sup>4</sup>, який у незмінному вигляді залишає положення Житлового кодексу УРСР 1983 р. в частині черговості надання житла. Очевидно, що житлове законодавство в цілому має потребу в кардинальному оновленні на базі Конституції і ЦК України<sup>5</sup>. Про усунення прогалин у правовому регулюванні у житловій сфері шляхом прийняття нового Житлового кодексу України вже неодноразово зверталася увага в літературі<sup>6</sup>. Наслідком відсутності такого акта є те, що в юридичній науці

---

<sup>1</sup>Сімейний кодекс України від 10.01.2002 р. № 2947-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 21. Ст. 135.

<sup>2</sup>Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27.

<sup>3</sup>Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 6. Ст. 56.

<sup>4</sup>Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006 р. № 3334-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 19. Ст. 159.

<sup>5</sup>Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 461.

<sup>6</sup>Галянтюк М., Комаровська-Чуркіна Ю. Виникнення та зміст права приватної власності на житло відповідно до новітнього цивільного законодавства України. *Юридична Україна*. 2003. № 7. С. 13–14.

сформувалися різні точки зору і концепції правового регулювання житлових відносин, які реалізуються в нормотворчій практиці, причому дуже непослідовно. Так, висловлюється думка, що Житлового кодексу не повинно бути, оскільки майже 70 % житлових відносин регулюється ЦК, а тому місце Житлового кодексу повинен зайняти Закон України «Про соціальне забезпечення житлом». З прихильниками такої концепції не можна погодитися.

Формування ринкових відносин у житловій сфері, перш за все, вимагає визначення стратегічних напрямів розвитку житлового законодавства і прийняття нового Житлового кодексу, який має забезпечити реалізацію права громадян на житло, утримання та збереження житлового фонду, врегулювати правовідносини фізичних та юридичних осіб, органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування в сфері житлових відносин. Таким чином, завдання держави при здійсненні житлової реформи полягає в забезпеченні практичної реалізації права на житло, в тому числі правовими засобами, зокрема, шляхом створення відповідної нормативної правової бази.

Необхідність правового забезпечення курсу на демократичні перетворення у суспільстві й державі зумовлює реформування всієї правової системи України, передусім її законодавства, адаптації до законодавства Європейського Союзу. Адаптація – це форма взаємодії правових систем. Водночас Є.О. Харитонов слушно зазначає, що успішність правової адаптації залежить від сумісності правових систем, врахування їх властивостей<sup>1</sup>.

За час, що минув з моменту проголошення незалежності, законодавство України бурхливо розвивалося. Разом з тим слід констатувати, що оновлене законодавство ще не повною мірою узгоджується з його якістю, що і є однією з головних причин недостатньої ефективності прийнятих

---

<sup>1</sup> Харитонов Є.О. Україна – Європа: проблеми адаптації у галузі приватного права: монографія. Одеса: Фенікс, 2017. С.81.

законів. До основних недоліків чинного законодавства слід віднести невизначеність в пріоритетності в прийнятті законодавчих актів, велику кількість змін і доповнень до вже прийнятих законів; нестабільність та внутрішня суперечливість законодавчих актів та окремих норм; правову неврегульованість багатьох суспільних відносин; недостатню наукову обґрунтованість частини законодавчих актів; відсутність належного тлумачення нормативних документів. Перелічені недоліки, певною мірою, зумовлені відсутністю державної житлової політики.

Житло забезпечує інтереси, перш за все, окремої сім'ї. Сім'я як основний інститут у структурі суспільства особливо чутливо реагує на будь-які зміни у державі. Відповідно до ч. 1 ст. 23 Міжнародного пакту про громадянські та політичні права, ратифікованого Україною 19 жовтня 1973 р.<sup>1</sup>, саме сім'я є природним і основним осередком суспільства і має право на захист з боку суспільства та держави. Такий підхід є невинуватим і пояснюється тим, що саме в сім'ї людина народжується, робить перші кроки та засвоює її орієнтацію, соціальні та інші цінності. Ще давньогрецький науковець-енциклопедист, філософ і логік Арістотель зауважував, що сім'я – це перший вид спілкування людини. У сім'ї людина пов'язана моральними, психологічними, фізичними та господарсько-правовими зв'язками на основі спільності інтересів цієї відносно невеликої групи людей<sup>2</sup>. Усі галузі права виходять в основному з єдиного поняття сім'ї, втім не всі вони при цьому надають однакове юридичне значення ознакам сімейних відносин, які складаються. Коло членів сім'ї визначається законом залежно від конкретного виду відносин: воно є досить широким в аліментних правовідносинах, вузьким – у відносинах спільної власності, найчастіше спірне у житлових правовідносинах.

---

<sup>1</sup>Міжнародний пакт про громадянські та політичні права. Українське право. Число 2. Спецвипуск. 1996.

<sup>2</sup>Індиченко С. П., Гопанчук В. С. Сімейне право України. К.: ВЕНТУРІ, 2003. С. 340.

Протягом останніх років в основному завдяки приватизації державного житлового фонду ринок житла значно збільшився, став більш мобільним. На жаль, негативною стороною цього процесу є досить велика кількість порушень права власності на житло або користування ним. Серед постраждалих від правопорушень в цих відносинах більшість належить до найменш захищених верств населення: недієздатних та обмежено дієздатних за віком чи станом здоров'я та людей похилого віку. Причини цьому різні. З об'єктивних реалій сьогодення в Україні значна кількість дітей перебуває у складних житлових умовах. Приєднавшись до Конвенції про права дитини, в якій обумовлюється необхідність спеціальної охорони і піклування неповнолітніх, включаючи належний правовий захист, Україна зобов'язалась захищати права кожної дитини<sup>1</sup>. Бездомні люди, в тому числі неповнолітні, нерідко стають не тільки жебраками, а й злочинцями. Саме про захист житлових прав вказаних осіб іде мова.

На жаль, нерідко саме вони страждають внаслідок дій членів власної сім'ї. Складними є відносини власника житла з іншими членами його сім'ї. Є необхідність ретельного дослідження правового статусу колишніх членів сім'ї наймача і власника житла. У проекті Житлового кодексу України (далі – проект ЖК України) поняття сім'ї дається в широкому розумінні (ст. 37). Разом із тим у главі 59 Цивільного кодексу відсутнє поняття «членів сім'ї наймача», а запроваджене поняття «осіб, які постійно проживають з наймачем» (ст. 81б, 81г, 82д, 82е). Відповідно, велике практичне значення має правильне визначення кола членів сім'ї користувача житла, виявлення особливостей набуття права на житло членами сім'ї, а також користування ними жилою площею. Тому для житлового права розробка конструкції «член сім'ї» набуває за сучасних умов першорядну важливість.

Відповідно, система забезпечення житлових прав і свобод особи в сучасній Україні поки що перебуває на стадії

---

<sup>1</sup>Права людини. Міжнародні договори України. К.: Юрінформ, 1992. С. 123–146.

становлення, а реалізованість та захищеність окремих прав і свобод залишається й досі на низькому рівні. Міжнародний пакт про громадянські та політичні права (ст. 2) зобов'язує державу забезпечити кожній особі ефективний засіб правового захисту у випадку порушення її прав і свобод. Право на захист для кожної особи, яка його потребує, забезпечується державою, її компетентними судовими, адміністративними або законодавчими органами. Тому судова діяльність має бути спрямована на захист цих прав і свобод від будь-яких посягань шляхом забезпечення своєчасного та якісного розгляду конкретних справ.

Судова влада повинна здійснювати контроль за неухильним дотриманням вимог законності всіма без винятку суб'єктами права. При цьому поряд зі здійсненням цілого ряду функцій судовій владі відводиться специфічна роль гаранта прав і свобод людини. Відповідно до ст. 55 Конституції України кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб. Ефективний механізм судового захисту прав людини – це найбільш універсальний демократичний інструмент правової держави<sup>1</sup>. Тому особливе значення за сучасних умов має вивчення механізму судового захисту суб'єктивних прав та інтересів, що передбачає дослідження взаємодії матеріального і процесуального права, засобів порушення і розвитку процесу, видів цивільного судочинства, стадій процесу, механізму впливу судових рішень на суспільні відносини і т. п.

Правильний і своєчасний розгляд житлових спорів є гарантією реального здійснення конституційного права особи на житло, захисту прав і охоронюваних законом інтересів державних органів, підприємств, установ, організацій у

---

<sup>1</sup>Онопенко В., Кройтор В. Защита прав граждан в связи с разработкой нового гражданского и гражданско-процессуального законодательства. *Бизнес Информ.* 1994. № 21. С. 76.

здійсненні покладених на них завдань щодо управління житловим фондом, експлуатації і його збереження. Виходячи з органічного подання теорії та практики, значення житлового законодавства у сучасному суспільстві підвищується, що зумовлено, зокрема, досягненнями науки житлового права України. Останнім часом з'явилась низка досліджень<sup>1</sup>, проте вони не в змозі вирішити ті проблеми, які накопичувались роками. За умови кардинального реформування соціально-економічних відносин, внесення постійних змін до чинних нормативних актів, що позначається на практиці їх застосування, слід опанувати положення, породжені практикою, науково проаналізувати чинне законодавство, визначити сучасний стан та перспективи розвитку житлового права, починаючи з окремих інститутів житлового права. Таку спробу зробили автори цього дослідження. Процес кодифікації законодавства, що триває в Україні, потребує наукового обґрунтування концептуальних засад здійснення житлової політики в Україні. При цьому залишається невирішеною низка питань щодо поняття житла, житлових відносин, їх сутності і місця в системі правовідносин, співвідношення житлового законодавства з цивільним та ін. Така невизначеність, відповідно, впливає на статус учасників житлових правовідносин, потребує визначення відповідності чинного законодавства України потребам правозастосовної практики.

З перших часів існування радянської влади вирішенню «житлового питання» приділялася значна увага. Дослідження

---

<sup>1</sup>Галантич М. К., Дрішлюк А. І., Лічман Л. Г. Бюлетень законодавства і юридичної практики України. Київ: Юрінком-Інтер, 2007. № 6; Галантич М. К., Дрішлюк А. І., Лічман Л. Г., Махінчук В. М. Коментар судової практики розгляду житлових спорів. Київ: Юрінком-Інтер, 2007; Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб. Загальні положення. Монографія. Харків: Юрsvіт, 2007; Правове регулювання житлових відносин в Україні. Навчально-довідкове видання / За заг. ред. Харитоновна Є. О. Х.: ТОВ «Одіссей». 2008; Право на житло в Україні: реалізація та захист. Навчально-довідкове видання / За заг. ред. Харитоновна Є. О. Х.: ТОВ «Одіссей», 2008; Житлові спори у судовій практиці. Спеціальний курс. Навчально-методичний посібник. Відп. ред. Луць В. В. Одеса, 2008. Житлове право України: Навч. посіб. / За ред. Харитоновна Є. О. К.: Істина. 2008.



тривали і за часів незалежності<sup>1</sup>, однак їх аналіз, вивчення житлового законодавства і судової практики надає можливість зробити висновок, що багато питань у цій сфері ще й досі залишаються недостатньо розробленими та дискусійними<sup>2</sup>. На нашу думку, це пов'язано з тим, що суттєво змінилися соціально-економічні умови, але відповідних змін у регулюванні житлових відносин майже не відбулося<sup>3</sup>.

Проблеми, що існують у житловій сфері, спричиняють незадоволення у суспільстві, невпевненість людей у майбутньому. Зважаючи на те що житлова проблема є однією з найсуттєвіших для людини й увесь час загострюється, на сучасному етапі реформування ЖКГ необхідно зосередитися на концептуальних питаннях організації ринку житла та його обслуговування. На особливу увагу заслуговує розбудова системи фінансового забезпечення реалізації права людини на житло і модернізації житлово-комунальної інфраструктури, визначення її окремих складових (тарифної політики, соціальної підтримки, бюджетної підтримки, податкового стимулювання, розвитку публічно-приватного партнерства). Актуальними є питання стимулювання енергозбереження у сфері житлово-комунальних послуг і підвищення енергоефективності будівель, забезпечення суб'єктів ринку ЖКГ, у тому числі побутових споживачів, приладами обліку та регулювання<sup>4</sup>.

Зміни, що відбулися в соціальній, економічній, політичній, правовій сферах, вказують на необхідність дослідження не тільки житлових прав особи в цілому, а й дослідження прав особистості як члена соціальної групи – сім'ї.

---

<sup>1</sup>Галантич М. К. Житлове право України. К.: МАУП, 2003.

<sup>2</sup>Лічман Л. Г. Житлове право України: визначення місця в системі національного права (постановка проблеми). *Вісник Одеського інституту внутрішніх справ*. 2004. № 3. С. 155-163.

<sup>3</sup>Галантич М. К. Деякі питання методології житлового права України. *Методологія приватного права*. К.: Юрінком-Інтер, 2003. С. 197-208.

<sup>4</sup>Кучеренко І.М., Кучеренко О.Ю., Запатріна І.В. Житлова політика України: сучасність та майбутнє. К.: Видавничий центр спілки власників житла України, 2012. С. 30

Однак ці права можуть бути досліджені з різних точок – економічної, політичної, соціальної. Автори виходять з того, що права людини – це складне багатовимірне явище, що має еволюційний характер<sup>1</sup>, а тому, якщо йдеться про судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення, найбільш логічним є дослідження концептуальних засад забезпечення житлом в Україні, оскільки зміни, які відбулися в житловій політиці держави, безпосередньо торкаються кожного, незалежно від того, чи є він власником жилого приміщення, наймачем, користується житлом на іншій цивільно-правовій підставі або є членом сім'ї відповідної особи, наділеної правом. Відповідно до ст. 33 Конституції України кожний, хто на законних підставах перебуває на території України, має право вільно пересуватися, обирати місце проживання, залишати територію України<sup>2</sup>.

Перехід до ринкової економіки передбачає зміну в засобах задоволення житлових потреб. Якщо до останнього часу домінуючою формою її задоволення було отримання безоплатного житла, збудованого за рахунок державних капітальних вкладів, то нині ставка робиться, головним чином, на оплатне придбання у власність громадян. Як слушно зазначалося в літературі, жодна суспільно-економічна формація не вирішила житлової проблеми – повного задоволення житлом осіб, які потребують покращення житлових умов<sup>3</sup>. Це є одним із складних соціальних завдань, яке охоплює багато сторін суспільного життя. Втім завдання

---

<sup>1</sup>Наливайко О. І. Теоретико-правові проблеми захисту прав людини: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. Київ, 2002. С. 3.

<sup>2</sup>Право на свободу пересування і вибору місця проживання в межах держави як невід'ємне право кожної людини закріплено також Загальною декларацією прав людини 1948 р. (ч. 1 ст. 13), Міжнародним пактом про громадянські та політичні права 1966 р. (ст. 12), Протоколом № 4 до Конвенції про захист прав людини та основних свобод 1950 р. (ст. 2) та іншими міжнародно-правовими актами.

<sup>3</sup>Світова практика свідчить, що навіть у найбільш розвинутих країнах держава має можливість забезпечити житлом соціально незахищені категорії громадян тільки в обсязі 15–20 % загальної потреби населення в житлі.

перетворення конституційного права на житло з декларації у повсякденну реальність, втілення в життя конституційних норм, реалізація житлових прав громадян, на жаль, викликає значні труднощі. Про деякі з них згадується у Концепції державної житлової політики<sup>1</sup>. Одночасно дослідники звертають увагу на низку соціальних процесів, які негативно позначаються на соціальній обстановці<sup>2</sup>.

У ст. 47 Конституції України закріплено, що громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них ціну відповідно до закону. Це означає, що у всіх громадян право на житло однакове, але спосіб його отримання залежить від індивідуального та спеціального правового статусу громадянина. Водночас для багатьох малозабезпечених громадян вирішення житлової проблеми є неможливим без участі держави<sup>3</sup>. Так, громадяни України за умови, що вони потребують соціального захисту, безоплатно, або за доступну для них плату можуть отримати житло від держави або органів місцевого самоврядування. Власне такий поділ і визначає подальше правове положення особи на ринку житла. Відповідно, постає питання: як визначити, чи потребує особа соціального захисту? Адже його вирішення має принципове значення для тих, хто вже перебуває на квартирному обліку. Якщо особа не потребує соціального захисту, то відповідно її право на безоплатне отримання житла припиняється. Слід зазначити, що поняття «громадяни, які потребують соціального захисту», не визначено Конституцією України. У чинному законодавстві «соціальний захист» як певна державна політика проводиться згідно з Законом України «Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших

---

<sup>1</sup>Постанова Верховної Ради України «Про Концепцію державної житлової політики» від 30 червня 1995 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 27. Ст. 200.

<sup>2</sup>*Житлове право України*. Навч. посібник / За ред. В. С. Гопачука, Ю. О. Заїки. К.: Істина, 2003. С. 7.

<sup>3</sup> Кармаза О.О. Концепція охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти: монографія. К.: Вид-во ПрАТ «Мироніська друкарня», 2013. С. 53.

громадян похилого віку в Україні» щодо осіб, які мають статус ветерана праці та громадян похилого віку; ветеранів війни (учасників бойових дій, інвалідів війни, учасників війни), а також Законом передбачено перелік осіб (ст. 10), на яких поширюється чинність Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»; інвалідів – Закон України «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні»; осіб, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, – Закон України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи». Соціальний захист надається певним категоріям осіб у зв'язку з їхньою трудовою діяльністю: журналістам (Закон України «Про державну підтримку засобів масової інформації та соціальний захист журналістів»), військовослужбовцям (Закон України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей»). У законодавстві поряд із цим використовується поняття «малозабезпечений громадянин (сім'я)», малозабезпечена сім'я – сім'я, яка з поважних або незалежних від неї причин має середньомісячний сукупний дохід, нижчий прожиткового мінімуму для сім'ї.

Проте реалізація громадянином права на соціальне житло пов'язана з певними труднощами. Виникнення права на соціальне житло пов'язане із єдністю двох критеріїв: 1) недостатня забезпеченість розміром житла або незабезпеченість житлом взагалі; 2) неспроможності наймати житло в даному населеному пункті в силу недостатнього доходу, який не дозволяє в цьому випадку забезпечити мінімальний прожитковий рівень.

Прожитковий мінімум для працездатних, непрацездатних і дітей визначається відповідно до Закону України «Про прожитковий мінімум» від 15 липня 1999 р.<sup>1</sup>

У ст. 1 Закону України «Про прожитковий мінімум» прожитковий мінімум – це вартісна величина достатнього для забезпечення нормального функціонування організму

---

<sup>1</sup>Про прожитковий мінімум. Закон України від 15 липня 1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/966-14#Text>

людини, збереження його здоров'я набору продуктів харчування, а також мінімального набору непродовольчих товарів та мінімального набору необхідних для задоволення основних соціальних і культурних потреб особистості.

У Щорічній Доповіді Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини зазначено, що у 2021 році порушувалися права мільйонів громадян на достатній життєвий рівень та належний соціальний захист внаслідок затвердження прожиткового мінімуму на рівні майже вдвічі меншому від фактичного.

Невиправдано штучне заниження мінімального прожиткового рівня фактично позбавляє соціально незахищених громадян можливості отримати соціальне житло<sup>1</sup>.

З урахуванням соціального значення житла необхідно чітко визначити, хто належить до «осіб, які потребують соціального захисту»<sup>2</sup>. У літературі було висловлено пропозицію, що для застосування в житловому законодавстві може бути використане поняття «громадяни особливої соціальної групи», тому як інститут надання житлових приміщень безоплатно або за доступну плату на умовах найму або в інших формах може застосовуватися не тільки щодо незаможних громадян, а й тих, чие житло постраждало (зруйновано) внаслідок стихійного лиха, або тих, хто є змушеним переселенцем або біженцем, належить до категорії громадян, які переселяються з їхніх житлових приміщень спеціального призначення (наприклад, будинків, розташованих у військових містечках, і інших) через об'єктивні причини. В якості основних критеріїв віднесення громадян до особливої соціальної групи для застосування розглянутого інституту запропоновано: а) заробіток (інші види доходу), що не перевищує за розміром певну суму, кратну мінімальній заробітній платі, яка обчислюється у встановленому законом порядку;

---

<sup>1</sup> Заїка Ю.О. Право на соціальне житло в умовах воєнного часу. *Приватне право і підприємництво*. 2023. Вип. 22. С.138.

<sup>2</sup> Лічман Л. Судовий захист конституційного права людини на житло. *Юридичний вісник*. 1998. С. 96.

б) стан здоров'я (інвалідність) або особливі заслуги перед батьківщиною (учасник Другої світової війни); в) пенсії, інші види соціального забезпечення, що не перевищують визначений мінімальний розмір; г) відсутність в окремих категорій громадян самостійного джерела доходу або певних видів соціального забезпечення (наприклад, неповнолітніх, які не мають батьків і перебувають на державному утриманні в соціальних установах); д) визнання громадян у встановленому порядку вимушеними переселенцями або біженцями; е) віднесення громадян за соціально-трудовим статусом до державних службовців, призначених на посаду, і такими, що потребують поліпшення житлових умов відповідно до нормативів, встановлених законом.

Звичайно, що різке скорочення розподільчих відносин у сфері задоволення житлових потреб не є обґрунтованим з економічної, політичної та правової точок зору. Проте слід погодитися з твердженням, що якщо держава не в змозі економічно забезпечувати житлові програми, то їх проголошення веде тільки до обману власного населення<sup>1</sup>. При цьому необхідно враховувати, що держава повинна забезпечувати рівні можливості доступу кожної людини до соціальних благ та інших життєвих цінностей, тоді можна вести мову про соціальну справедливість в її сучасному розумінні<sup>2</sup>. В умовах ринкової економіки основним критерієм соціальної справедливості є критерій відповідності житлових умов людини її внеску в життєдіяльність суспільства, який оцінюється за допомогою ринкового механізму, його доповнює критерій захисту житлових інтересів соціально незахищених громадян.

Отже, наявність конституційної норми про право кожної людини на житло сама по собі ще не свідчить про можливість його реалізації. Докорінних змін у чинному житловому

---

<sup>1</sup> *Галантич М.* Приватно-правове регулювання забезпечення права громадян на житло в Україні. *Право України.* 2003. № 7. С. 70-72. 43. *Галантич М.* Розвиток житлового законодавства України: цивільно-правові проблеми забезпечення житлових прав людини. *Право України.* 2004. № 11. С. 98-103..

<sup>2</sup> *Сокурєнко В. В.* Роль соціальної справедливості в розбудові правової соціальної держави: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.12. Київ, 2002. С. 5.

законодавстві, що регулює відносини у житловій сфері, на предмет приведення його у відповідність з Конституцією України, «ядром» якого і дотепер є ЖК України, ще не відбулося. З набуттям чинності ЦК України ще більше відчувається необхідність реформування житлового законодавства, стан якого, певною мірою, відображає ступінь наукових розробок у цій сфері<sup>1</sup>. В умовах, коли житлові відносини регламентуються різними нормативними актами, при цьому здебільшого відомчого характеру, та ще й прийнятих в інших соціально-економічних умовах, – усе це призводить до численних порушень прав людини. Неоднозначність законодавства та різна правозастосовна практика стали приводом для кількох конституційних проваджень<sup>2</sup>. Так, до найбільш проблемних моментів належить застосування положення п. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» органами державної влади, в тому числі судами, та органами місцевого самоврядування<sup>3</sup>.

Обставинами, що спричинили зміни в житловій політиці та її орієнтацію на ринкові відносини, є: перехід до ринкових відносин у народному господарстві в цілому та необхідність надання праву динамізму на більш швидке та реальне забезпечення житлом мігруючої робочої сили; необхідність викоринити споживацьке ставлення у сфері задоволення

---

<sup>1</sup>Лічман Л. Про місце житлового права в системі національного права України. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. № 12. С. 22–25.

<sup>2</sup>Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 45 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень п. 2 ст. 2 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (справа про приватизацію державного житлового фонду) від 28 вересня 2000 року: справа № 1-37/2000. *Офіційний Вісник України*. 2000. № 40.

<sup>3</sup>Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень п. 2 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне тлумачення положень ст. 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків). *Вісник Конституційного Суду України*. 2004. № 1.

житлових потреб та переорієнтації платоспроможного населення на ринкові способи їх задоволення; необхідність стимулювати населення до активної праці та заробітку грошей з метою подальшого придбання житла відповідно до своїх уподобань; створення ринку житла як універсального механізму перерозподілу житла; ліквідація збиткового механізму житлового будівництва та експлуатації житла; нездатність держави самостійно вирішити житлову проблему<sup>1</sup>. Ці обставини мають об'єктивний характер і, формуючи житлову політику, необхідно враховувати, що держава не в змозі брати на себе обов'язок щодо безоплатного задоволення житлових потреб всіх своїх громадян, широкомасштабні програми розподілу житла є примарними<sup>2</sup>.

Тому, якщо поділяти концепцію двоякої природи житла (як соціального і економічного блага), при проведенні житлової реформи необхідно визначити умови і підстави житла, яке буде надаватися безоплатно в межах соціальної норми, а поза її меж – на оплатних засадах.

З такої точки зору вищевказаних тенденцій цілком логічним є визнання одним із провідних напрямів забезпечення реалізації конституційного права громадян України на житло будівництво за державної підтримки доступного житла – недорогого житла, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup>Богданов Е. В. Правовые проблемы удовлетворения жилищных потребностей граждан в условиях перехода к рынку.: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03. Харьков, 1993. С. 19–20.

<sup>2</sup>Нагорняк В. А. Цивільні правочини з приватизованим житлом: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2000. С. 19.

<sup>3</sup>Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом: Указ Президента України від 08.11.2007 № 1077/2007. Урядовий кур'єр. 2007. № 213.



## **2.2. Значення цивільно-правових принципів у житловому праві**

Принцип законності передбачає законодавче гарантування житлових прав громадян, посилення юридичних гарантій захисту недоторканності людини та її житла. Недоторканність житла передбачає недоторканність проникнення в нього проти волі осіб, які в ньому проживають. Однак її запровадження потребує попереднього створення ряду умов, зокрема, оновлення законодавства з урахуванням завантаженості судів щодо вирішення такої категорії справ. Законність й обґрунтованість проникнення до житла громадян, визначення механізму їх реалізації повинні визначатися наявністю процесуальних норм щодо оскарження незаконних дій балансоутримувача, управителя, аварійно-ремонтної бригади.

Принцип свободи реалізації права на житло полягає у вільному виборі громадянином шляхів реалізації суб'єктивних права, що здійснюються через вибір форм власності житлового фонду, шляхом приватизації, придбання у власність, будівництва, отримання житла з житлового фонду соціального призначення, шляхом укладення цивільно-правових договорів тощо.

Незаконний обшук, вчинений посадовою особою, тягне за собою кримінальну відповідальність. Особи, що постраждали, мають право згідно зі ст. 56 Конституції України вимагати відшкодування збитків, заподіяних незаконними діями посадових осіб при здійсненні ними своїх повноважень. Норма цієї статті реалізує принцип пріоритетності прав людини, вона спрямована на захист прав та законних інтересів громадян, в тому числі і від органів державної влади та їх посадових осіб. Вхід до житла за рішенням суду може проводитись для проведення огляду та обшуку у тих випадках, коли є достатні відомості, що знаярдя злочину або

речі і цінності, здобуті злочинним шляхом, а також інші документи і предмети, які мають значення для встановлення істини у конкретній справі, знаходяться в даному приміщенні, або є достатні дані про те, що в ньому знаходяться особи, які підозрюються у вчиненні злочину. У таких випадках за нормою ст. 31 ЦК України проникнення до житла може проводитися за рішенням суду. До житлових приміщень громадян можуть заходити тільки уповноважені особи під час переслідування осіб, що підозрюються у вчиненні злочину. Без рішення суду обшук може проводитися лише у невідкладних випадках, наприклад, при затриманні на місці злочину або одержанні даних про те, що вживаються заходи для знищення або переховування документів чи предметів, які мають значення для розслідування справи.

Разом з тим норми ст. 31 ЦК України мають визначити й інші випадки, за яких може здійснюватися проникнення до житла: або при наявності даних, що там вчинений чи вчинюється злочин, або відбувся нещасний випадок, а також при стихійних подіях, аваріях, масових безладдях або заворушеннях для забезпечення особистої і громадської безпеки.

Конституційний принцип пріоритетності прав людини полягає в тому, що людина, її життя, честь і гідність, недоторканність і безпека визначаються як найвища соціальна цінність (ст. 3 Конституції України). Такий підхід до забезпечення прав людини є значним кроком на шляху до всебічного забезпечення прав і свобод людини. Поряд з цими благами житло, яке забезпечує нормальне існування людини, повинно визнаватися одним з благ, гарантованих Конституцією.

Принцип гарантованості правового захисту виявляється у тому, що кожен громадянин України має право за захистом своїх прав звертатися до суду, до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини, а після використання всіх національних засобів правового захисту до відповідних міжнародних установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна. Виходячи

із зазначеного принципу та гарантування Конституцією судового захисту конституційних прав і свобод, судова діяльність має бути спрямована на захист цих прав і свобод від будь-яких посягань шляхом забезпечення своєчасного та якісного розгляду конкретних справ в порядку, визначеному Цивільним кодексом України. При цьому мається на увазі, що згідно зі ст. 22 Конституції закріплені в ній права і свободи людини й громадянина не є вичерпними.

Принцип доступності судового захисту прав і свобод людини відповідно до ст. 55 Конституції України полягає в тому, що кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб. Норми Конституції України є нормами прямої дії. Тому звернення до суду для захисту конституційних прав людини на житло можливе безпосередньо спираючись на норми Конституції України.

При характеристиці функцій цивільного права доцільно розрізняти ті з них, які є спільними для права взагалі (загально правові на рівні цивільного права), і ті, що є специфічними саме для цієї галузі права (специфічні цивілістичні функції)<sup>1</sup>. Цей висновок доцільно поширити і на правову природу функцій житлового права. Функції житлового права – це ті основні напрями впливу норм житлового права, що відображають його призначення для життя та розвитку суспільства<sup>2</sup>. У спеціальній літературі виділяється соціальна функція житлового права, яка є основною і найхарактернішою, призначення якої в тому, щоб державна стратегія розвитку формувалася у необхідному для суспільства напрямі, щоб було створено умови для реалізації права громадян на житло, що є важливим фактором для

---

<sup>1</sup> Харитонов Є.О., Харитонova О.І. Приватне право як концепт: Том І. Витоки. Одеса: Фенікс, 2018. С. 126.

<sup>2</sup>Галяннич М. К., Коваленко Г. І. Житлове право України. К.: Юрінком-Інтер, 2002. С. 14.

зниження соціальної напруженості в суспільстві. До інших функцій відносять охоронну, регулятивну, виховну, попереджувальну. Правовстановлююча або регулятивна функція безпосередньо пов'язана із соціальною, оскільки спрямована на задоволення інтересів особистості і всього суспільства. З неї можна виділити функцію соціального контролю, з якої випливають заборонні і зобов'язуючі функції. Охоронна функція полягає у забезпеченні прав усіх суб'єктів житлового права. Виховна функція – у формуванні інтересів, потреб, охорони моральності виходячи із загальноприйнятих людських цінностей.

Принципами цивільно-правової охорони права на житло є: надання фізичній особі можливості мати особисте житло, на власний розсуд визначати правила поведінки у ньому, заборона втручання в житло людини. Засобами правової охорони необхідно вважати його недоторканність.

Держава в особі спеціально створених органів приймає законодавчі акти на основі певних установок, соціальної справедливості, які виступають як форма суспільної свідомості, що зумовлює міру поведінки людей, виступає мірою усвідомлення своїх прав та обов'язків. Тому житлове право не стільки механічна сукупність норм, а й правові принципи, що лежать в основі розвитку житлового законодавства і зумовлюють не форму існування, а головним чином зміст та розвиток суспільних відносин. Правові принципи визначають межі здійснення права, поза якими воно не може існувати, і тому вони повинні закріплюватися в законі, становити складову частину закону. Що і було зроблено в ст. 3 ЦК України, де, зокрема, отримали нормативне закріплення принципи справедливості, добросовісності, розумності. Звичайно межі та обмеження здійснення житлових прав не вичерпуються принципами, закріплених або відображених у законодавстві. Правозастосування має здійснюватися тільки у поєднанні конкретної правової норми із правовими принципами, які мають

бути закраплені в самому законі, що має призвести до правильного його розуміння та застосування.

Необхідно відзначити тенденцію, за якою законодавство України йде шляхом надання державним органам дедалі більших повноважень у прийнятті рішень. У процесу трактування конкретних правових норм посадові особи використовують така поняття, як моральність, суспільне життя, справедливість, добросовісність, розумність, звичай, публічний порядок, яким законодавство не може дати точного пояснення.

Невизначені правові поняття в силу своєї природи можуть привести до розширеного розуміння норми та звуження змісту прав громадян. Правові принципи повинні застосовуватися з умовою, що вони будуть спрямовані на досягнення мети, поставленої законом, особи не порушили та не вийшли за норми і принципи, визначені законом. У загальних правових принципах житлового права знайшли своє відображення багато нормативних документів. Зокрема йдеться про принципи:

- 1) конституційний — неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини;
- 2) кримінально-правовий — неприпустимість позбавлення права власності на житло;
- 3) цивільно-правовий — точне застосування чинного законодавства відповідно до принципівсправедливості, добросовісності та розумності; доступність житла, його недоторканність, недоторканністьвласності;
- 4) цивільно-процесуальний — рівність перед законом і судом;
- 5) житлово-правовий — гласність; здійснення прав на житло відповідно до його призначення; доступності користування житловим фондом.

Принципи житлового права аналогічні принципам інших галузей права і впливають із Конституції. Разом із тим, вони взаємозумовлені: статті 3, 319 ЦК України та статті 6, 10 Житлового кодексу України визначають обов'язок використання жилого

приміщення лише за призначенням, тобто для проживання людини, а не для інших цілей, заборони використання жилих будинків і жилих приміщень не за призначенням.

Принципи можуть мати практичне значення тільки у випадку їх втілення у практичній діяльності. Житлове законодавство постійно розвивається і відповідно збагачується змістом і принципами інших галузей права. Тому розвиток житлового права полягає у чіткому закріпленні принципів відповідно до предмета правового регулювання, чіткому їх застосуванні.

Правові принципи не є тільки складовою частиною світогляду, а створюють основу єдиного розуміння положень житлового законодавства, визначають загальні засади і зміст житлового права, сприяють усвідомленню змісту правової норми, тим самим дають можливість однакового тлумачення цих положень. Вони є, перш за все, правовими категоріями і безпосередньо повинні бути пов'язані з умовами, що визначають дійсність правочинів. Слід погодитися з тим, що принципи — не досягнення науки, а об'єктивна потреба законодавства.

Так само і судова практика повинна спиратися на принципи, що впливають із визначених конкретним юридичним фактом правовідносин. Важливе значення для правильного розуміння і застосування норм житлового законодавства мають ті принципи, які адресовані сім учасникам житлових правовідносин, а не тільки зобов'язаним учасникам правових відносин.

У правовій науці ще не вироблено єдиного визначення принципу житлового права. На наш погляд, найповнішим є : принципи становлять основоположні, визначальні ідеї, засади закладені в Законі, відповідно до яких здійснюється правове регулювання житлових відносин та забезпечується реалізація покладених на житлове право функцій<sup>1</sup>. З урахуванням вищезазначеного значення принципів для житлового права полягає у тому, що в них відображено найбільш

---

<sup>1</sup> Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. / О. В. Дзера, Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.; За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. К.: Юрінком Інтер, 2002. Кн. 1. С. 27.

характерна його риси, загальна спрямованість на забезпечення прав людини, соціальну суть і гуманний характер житлового права в цілому.

Так, до основних принципів житлового права, яка мають отримати відповідне правове закріплення у новому Житловому кодексі України, слід віднести: законність надання і здійснення права на житло, недоторканність житла, свободу вибору місця проживання і пріоритетності прав людини; гарантованість правового захисту відсвавільного позбавлення житла, свободу реалізації права на житло, доступність користування житловим фондом, цільове використання житла, недопустимість обмеження права користування жилими приміщеннями.

В умовах постійного зростання масиву підзаконних нормативних актів, збільшення кількості правових приписів, перегляду окремих із них в умовах оголошеного воєнного становища важливого значення набуває використання підгалузевих принципів у правотворчій діяльності оскільки принцип за своєю суттю є більш змістовним, ніж будь-яке формалізоване у правовій нормі положення.

Права та свободи людини і громадянина відповідно до ст. 8 Конституції України є безпосередньо діючими. Вони визначають цілі та зміст законів та інших нормативно-правових актів, зміст і спрямованість діяльності органів законодавчої та виконавчої влади, органів місцевого самоврядування і забезпечуються захистом правосуддя.

Житлові права громадян охороняються законом, і тому ніхто не може бути примусово позбавлений житла, інакше як на підставі закону, за рішенням суду, що знайшло своє правове закріплення в ст. 9 ЖК України. Відповідно до цього будь-яка особа не може бути виселена із займаного приміщення або обмежена у праві користування жилим приміщенням. Виселення допускається у виняткових випадках і тільки з підстав і у порядку, передбачених законом. Перш за все, це можуть бути випадки, коли права здійснюються в суперечності з їх призначенням або з порушенням прав інших громадян чи суспільства.

Одним із принципів є недоторканність житла. Відповідно до ст. 30 Конституції України, ст. 31 ЦК України не допускається проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду чи обшуку, інакше як за вмотивованим рішенням суду.

Принцип законності передбачає законодавче гарантування житлових прав громадян, посилення юридичних гарантій захисту недоторканності людини та її житла. Однак її запровадження потребує попереднього створення низки умов, зокрема оновлення законодавства з урахуванням завантаженості судів щодо вирішення такої категорії справ. Законність й обґрунтованість проникнення до житла громадян, визначення механізму їх реалізації, мають визначатися наявністю процесуальних норм щодо оскарження незаконних дій балансоутримувача, управителя, працівників аварійно-ремонтної бригади.

Принцип свободи реалізації права на житло полягає у вільному виборі громадянином шляхів реалізації суб'єктивних прав, що здійснюються через вибір місця проживання, форм власності житлового фонду, шляхом приватизації, придбання у власність, будівництво, отримання житла з державного, комунального житлового фонду соціального та спеціального призначення шляхом укладення цивільно-правових договорів тощо.

Особи, що постраждали від незаконного обшуку, мають право згідно зі ст. 56 Конституції України вимагати відшкодування збитків, заподіяних незаконними діями посадових осіб при здійсненні ними своїх повноважень. Норма цієї статті реалізує принцип пріоритетності прав людини, вона спрямована на захист прав та законних інтересів громадян, у тому числі й від дій органів державної влади та їх посадових осіб. Вхід до житла за рішенням суду може провадитись для огляду та обшуку в тих випадках, коли є достатні відомості, що знаряддя злочину, або речі й цінності, здобуті злочинним шляхом, а також інші документи і предмети, які мають значення для встановлення істини у конкретній справі, знаходяться в даному приміщенні, або є достатні дані про те, що в ньому знаходяться



особи, які підозрюються у вчиненні злочину. У таких випадках за нормою ст. 31 ЦК України проникнення до житла може провадитися за рішенням суду. До жилих приміщень громадян можуть заходити тільки уповноважені особи під час переслідування осіб, що підозрюються у вчиненні злочину. Без рішення суду обшук може провадитися лише у невідкладних випадках, наприклад, при затриманні на місці злочину або одержанні даних про те, що вживаються заходи для знищення або переховування документів чи предметів, які мають значення для розслідування справи.

Разом із тим, норми ст. 31 ЦК України мають визначити й інші випадки, за яких може здійснюватися проникнення до житла: або за наявності даних, що відбувся нещасний випадок, а також при стихійних подіях, аваріях, масових безладдях або заворушеннях для забезпечення особистої і громадської безпеки.

Принцип пріоритетності прав людини полягає в тому, що людина, її життя, честь і гідність, недоторканність і безпека визначаються найвищою соціальною цінністю (ст. 3 Конституції України). Такий підхід до забезпечення прав людини є значним кроком на шляху всебічного забезпечення прав і свобод людини.

Принцип гарантованості правового захисту виявляється у тому, що кожен громадянин України має право за захистом своїх прав звертатися до суду, до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини, а після використання всіх національних засобів правового захисту — до відповідних міжнародних установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна. Виходячи з зазначеного принципу та гарантування Конституцією судового захисту конституційних прав і свобод, судова діяльність має бути спрямована на захист цих прав і свобод від будь-яких посягань шляхом забезпечення своєчасного та якісного розгляду конкретних справ у порядку, визначеному Цивільним кодексом України або Кодексом адміністративного судочинства України, згідно зі ст. 17 якого компетенція

адміністративних судів поширюється на спори фізичних осіб з суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності. При цьому мається на увазі, що згідно зі ст. 22 Конституції закріплені в ній права і свободи людини й громадянина не є вичерпними.

Принцип доступності судового захисту прав і свобод людини полягає в тому, що відповідно до ст. 55 Конституції України кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб. Звернення до суду для захисту конституційних прав людини на житло можливе безпосередньо, з використанням норм Конституції України.

З огляду на зазначене можна дійти таких висновків. Право на житло — це особлива частина приватної сфери людської життєдіяльності, яка полягає у різноманітних відносинах, явищах, подіях тощо, гарантується і охороняється правом. За сучасних умов право на житло виступає як майнове і особисте немайнове благо, що належить кожній людині та є об'єктом правової охорони та захисту.

Цивільний кодекс безпосередньо у статтях 393, 394 забезпечує захист права власності на житло, згідно з яким правовий акт органу державної влади або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законові та порушує права власника, скасовується із відновленням попереднього становища та відшкодування майнової та моральної шкоди.

Відшкодування шкоди також можливе і без позбавлення права власності власника у зв'язку із зниженням цінності жилого будинку.

Правові принципи у житловій сфері можна поділити на дві категорії:

Загальні принципи, тобто властиві будь-якій галузі права у цілому (наприклад, принцип гласності, законності тощо).

Специфічні принципи, тобто властиві здебільшого житловому праву (наприклад, принцип недоторканності житла).

До специфічних принципів житлового права належать такі:

*Принцип припустимості здійснення права на житло.* Зміст даного принципу полягає у тому, що громадянину надана можливість реалізувати своє право різними способами: на підставі договору соціального чи комерційного найму, на підставі договору безоплатного користування житлом, вступом у члени житлово-будівельного кооперативу, придбанням у власність чи будівництвом і т. ін.

Принцип недопустимості свавільного позбавлення житла. Цей конституційний принцип має винятково важливе значення для здійснення житлових прав громадян. Він знайшов втілення у ст. 9 ЖК України.

*Принцип недоторканності житла.* Відповідно до цього принципу норми житлового права, по-перше, забезпечують неможливість проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в ньому огляду чи обшуку, за винятком випадків, коли на це є вмотивоване рішення суду; по-друге, забезпечують власникам чи правомірним користувачам можливість стабільного здійснення правомочностей щодо володіння, користування і розпорядження приналежним їм жилим приміщенням. Цей принцип впливає з Конституції та ЦК.

Принцип недоторканності права власності на житло. Базується на ст. 41 Конституції про непорушність права приватної власності. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.

*Принцип рівності правового режиму для суб'єктів житлового права.* Цей принцип означає, що жодний

спеціальний суб'єкт не має якихось переваг перед іншими. Цей принцип пронизує всю систему житлового права.

*Принцип рівності прав та обов'язків наймача житлового приміщення та членів його сім'ї.* Цей принцип втілений у ст. 64 ЖК, згідно з якою члени сім'ї наймача, які проживають разом з ним, користуються нарівні з наймачем усіма правами і несуть усі обов'язки, що випливають з договору найму житлового приміщення. Це ж саме передбачено і в ст. 81б ЦК України.

*Принцип невтручання в особисті справи, або принцип дозвільної спрямованості житлово-правового регулювання.* У відповідності з цим принципом суб'єкти житлового права можуть одержувати права і покладати на себе обов'язки, не тільки передбачені законом, іншими правовими актами, але й такі, що не передбачені житловим законодавством, якщо вони не суперечать загальним принципам права і змісту житлового законодавства.

*Принцип свободи договору.* Цей принцип передбачає свободу суб'єктів житлового права у виборі партнерів за договором (наприклад, набути у користування житло, що належить державі чи громадянину), у виборі виду договору (наприклад, купівля-продаж, найм і т. д.), умов, на яких його буде укладено (наприклад, на певний строк чи безстроково).

*Принцип свободи особи.* Це насамперед свобода людини в самовизначенні, у визнанні за нею природних і невід'ємних прав у різноманітних сферах громадського життя, що ніким, у тому числі і державою, не повинні порушуватися.

*Принцип свободи вибору місця проживання та пересування.* Цей принцип закріплений у статтях 310 і 313 ЦК України, в яких зазначено, що кожна фізична особа має право на місце проживання, його вибір і зміну. В основі цих прав лежить право на свободу пересування.

В праві, знайшли своє відображення як загально-правові так і спеціально-правові принципи справедливості, добросовісності та розумності; рівність перед законом і

судом; гласності тощо. Вони є взаємообумовлені. Проте слід зазначити, що правові принципи можуть мати практичне значення тільки у випадку їх втілення у практичній діяльності. Тому розвиток права полягає у чіткому закріпленні принципів та чіткому їх застосуванні.

Правові принципи не є тільки складовою частиною світогляду, а створюють основу єдиного розуміння положень законодавства, визначають загальні засади і зміст права, сприяють усвідомленню права, і тим самим дають можливість однакового тлумачення цих положень. Вони є перш за все правовими категоріями, якими характеризує законодавство і безпосередньо повинні бути пов'язані з умовами, що визначають наприклад, дійсність право чинів.

Так само і судова практика повинна спиратися на принципи, що впливають із визначених конкретним юридичним фактом правовідносин. Важливе значення для правильного розуміння і застосування норм законодавства мають ті принципи, які адресовані всім учасникам правовідносин, а не тільки зобов'язаним учасникам правовідносин.

Правопорядок будь-якої держави залежить від дотримання принципу єдності судової практики. Ігнорування судом норм права, ставить під сумнів законність винесених рішень. Сформувані практику вирішення певної категорії справ покликані і науковці шляхом узагальнень у наукових коментарях, посібниках, методичних вказівках матеріалів розгляду конкретних справ, щоб будь-який суддя, при винесенні рішення з певної категорії справ, зобов'язаний був ними керуватися. Висновок фахівця науковця, правові позиції науковців, з певної категорії справ мають визнаватися доказом по конкретній справі.

З одного боку, судова практика стає засобом регулювання суспільних відношень, з іншого це певний спосіб застосування правових норм. Застосування судом правової норми має бути пов'язано з виробленням і застосуванням

певних правових принципів, як певних загальних рамок, поза межі яких не можуть виходити посадові особи, які уповноважені державою застосовувати норму права. Принципи також формуються в процесі судової практики, як положення, що вироблене в результаті багаторазового застосування норми права з аналогічних справ.

В той же час, відсутні судові рішення, які ґрунтуються тільки на застосуванні принципів цивільного права, не пов'язаними із конкретною правовою нормою.

Способами подолання прогалин у сучасному цивільному праві є аналогія закону і аналогія права. Умови їх застосування традиційно розглядається в тільки в рамках відповідних підручників, посібників по цивільному праву. Тому залишається не вирішеною низка питань щодо застосування аналогії права і закону, зокрема щодо форм в яких воно може відбуватися, щоб вони не виходили за межі дії принципів цивільного права.

Правові принципи визначають межі здійснення права, поза якими воно носить неправовий характер або існує у формі зловживання правом, і тому вони повинні закріплюватися в законі, становити складову частину закону. Звичайно, межі здійснення прав не вичерпуються принципами, які знайшли своє закріплення або відображення у законодавстві. Правозастосування може здійснюватися лише у поєднанні конкретної правової норми із правовими принципами, які мають бути закріплені в самому законі, що призведе до правильного його розуміння та застосування.

Правові принципи повинні застосовуватися з умовою, що вони будуть спрямовуватися на досягнення мети, поставленої законом, особи не порушуватимуть та не виходитимуть за норми і принципи, визначені законом.

### **2.3. Моральні засади суспільства як умова здійснення житлових прав**

Чинне законодавство України не містить легального визначення поняття «засади здійснення житлових прав», спираючись на цивілістичне розуміння їх здійснення. Однак, існування проблемних питань, пов'язаних із здійсненням житлових прав, неодноразово ставало об'єктом узагальнень судової практики і тому потребує наукового розуміння суті даної проблеми.

Що стосуються питання засад здійснення житлових прав містяться у дво – та багатосторонніх міжнародних договорах в сфері правової допомоги у цивільних справах щодо житла, в Європейських конвенціях з питань міжнародно-правового співробітництва в цивільних справах. Зокрема, в них вирішуються питання здійснення житлових прав власниками житла відповідно до законодавства тієї чи іншої країни, в також питання про можливість укладення договорів з житлом; особливості здійснення права на спадкування житла; здійснення майнових прав щодо житла подружжям; житлові права дітей та ін.

В Конституції України в загальній формі вимога до належного здійснення суб'єктивних прав закріплена у ст. 68, в якій передбачено, що кожен зобов'язаний неухильно дотримуватися Конституції, не посягати на права і свободи, честь і гідність інших людей. Стаття 41 Конституції встановлює засади здійснення права власності, зазначаючи, що використання права власності не може завдати шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати

екологічну ситуацію і природні якості землі. Тобто, Конституція України встановлює загальні вимоги здійснення суб'єктивних прав, які ґрунтуються на моральних принципах права. Більш детальне розуміння засад здійснення прав міститься в галузевих актах законодавства. У ЦК України встановлено обмеження майнових прав фізичних осіб у правовій державі мають базуватись на таких принципах, як: забезпечення обмеженнями здійснення майнових прав фізичних осіб відповідно до їх призначення; об'єктивність; розумність; обґрунтованість; виключність; правомірність; пропорційність; встановлення обмежень майнових прав фізичних осіб законом; соціалізація<sup>1</sup>. Цивільне законодавство встановлює принцип заборони завдавати шкоду іншим особам, культурній спадщині, суспільству, а також встановлює наслідки недотримання таких норм. В ч. 1 ст. 13 ЦК України наведені вимоги до здійснення цивільного права, де вказано, що здійснення права має відбуватися у межах, встановлених договором або актами цивільного законодавства. З метою підкреслення найважливіших аспектів здійснення суб'єктивних прав, вже в інших частинах ст. 13 ЦК України є їх деталізація, що в першу чергу має практичне значення.

Відповідно до положення ч. 4 ст. 13 ЦК України, при здійсненні суб'єктивних прав особа повинна дотримуватись дотримання моральних засад суспільства. В цьому розумінні, «моральні засади суспільства» виступають як межі здійснення суб'єктивних прав. В науці справедливо вважається, що «моральні засади суспільства» є оціночною категорією,

---

<sup>1</sup> Мічурін Є.О. Система принципів обмежень майнових прав фізичних осіб. Форум права. 2007. № 3. С. 171-184. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP\\_index](http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index).



яка має застосовуватися з урахуванням вже ustalених уявлень про відповідні народні звичаї, релігію, тощо. Тому на практиці складно орієнтуватись на таку абстрактну категорію при здійсненні права. В юридичній літературі найпоширенішим є звужувальний підхід до застосування категорії «моральні засади суспільства», що пов'язано в першу чергу з відсутністю ustalеної судової практики. За таких умов виправданим є намагання визначити перелік припустимих випадків застосування цієї категорії з метою неприпустимості свавільного її застосування і перетворення в «каучукову норму». Зокрема, обґрунтованою є доцільність обмеження застосування моральних засад суспільства як умови здійснення цивільних прав двома випадками: а) так як цивільні права можуть встановлюватися правочином (договором) на осіб, що їх укладають, може бути покладено обов'язок додержуватися моральних засад суспільства; б) у регульованих ЦК відносинах, безпосередньо пов'язаних з особистістю (особисті немайнові відносини).

Таким чином, можна вважати, що критеріями належного здійснення житлових прав згідно положенням статті 13 ЦК України можуть вважатися вимоги щодо відповідності поведінки особи положенням договору (за його наявності) або актів цивільного законодавства, врахування публічного інтересу і моральних засад суспільства.

Важливими є норми ЖК України, які у загальному вигляді окреслюють можливості здійснення окремих житлових прав. Для прикладу, такою є ст. 156 ЖК України, яка регулює право членів сім'ї власника житла, які проживають разом із ним на користування цим

житлом, також статті 61 і 64 цього ж кодексу, де йдеться про право наймача і членів його сім'ї, які постійно проживають разом із ним, на користування жилим приміщенням державного та громадського жилих фондів, а також деякі інші статті ЖК України.

У більшості випадків, норми-засади що регулюють здійснення житлових прав розкидані по різних нормативно-правових актах і таким чином позбавлені системності. Окремі положення, що стосуються особливостей меж здійснення житлових прав членами сім'ї, є у Сімейному кодексі України.

В ряді законодавчих актів є положення щодо особливостей здійснення особою житлових прав в залежності від правового режиму житла. Наприклад, в ч. 2 ст. 6 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» вказується, що співвласники допоміжних приміщень у гуртожитку зобов'язані не перешкоджати іншим особам у правомірному користуванні такими приміщеннями. Кожен із співвласників має рівні права і обов'язки по відношенні до об'єктів спільної сумісної власності. Тому закріплення даного обов'язку, який містить обмежуючий елемент, має велике не тільки теоретичне, але і практичне значення при користуванні спільними приміщеннями в гуртожитках.

Закон України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», який спрямований на регулювання правовідносин між суб'єктами права власності в багатоквартирному будинку щодо спільного майна. В ст. 6 цього Закону

зазначається, що реалізація співвласником своїх прав не може порушувати права інших співвласників. Тому, заборона здійснення своїх суб'єктивних прав способом, яким може бути завдана шкода іншим співвласникам багатоквартирного будинку слугує межею здійснення цих прав. І хоч даний Закон стосується в більшості організаційних та економічних відносини щодо утримання та управління багатоквартирним будинком, однозначно позитивними для практики правозастосування є норми, що стосуються прав і обов'язків співвласників, спрямовуються на безпосереднє врегулювання відносин між ними і уникнення будь-яких непорозумінь.

Здійсненню права користування соціальним житлом регулюється спеціальним Законом України «Про житловий фонд соціального призначення». В ч. 3 ст. 3 цього Закону наголошується, що соціальне житло використовується лише за призначенням - для проживання в ньому осіб, зазначених в договорі найму соціального житла, які користуються рівними правами та обов'язками. Важливо, що внесення осіб як членів сім'ї наймача житлового приміщення до договору соціального найму впливає на обсяг прав при користуванні соціальним житлом.

Окремі положення, що стосуються здійснення житлових прав громадян, містяться і у Законі України «Про соціальну адаптацію осіб, які відбувають чи відбули покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк». Так, згідно даного закону, до звільнення з місць відбування покарання за особою зберігається житло, у якому вона проживала до відбуття покарання. Також, такі особи на рівні з іншими громадянами мають право на

поліпшення житлових умов. У випадку, якщо особа, яка звільнена з місць відбування покарання, не має житла і фактично не має куди повертатись, місцеві органи виконавчої влади і органи місцевого самоврядування зобов'язані надати місце для тимчасового проживання в соціальному чи спеціальному гуртожитку, які цими ж органами і створені.

Спеціальні умови щодо здійснення житлових прав містяться і у Законі України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту». Ст. 12 даного Закону встановлює спеціальні пільги щодо забезпечення житлом учасникам бойових дій і особам, прирівняних до них. Для прикладу, такі особи мають право на першочергове забезпечення житловою площею, поліпшення житлових умов, проведення ремонту, першочергове отримання земельної ділянки. Особливої актуальності дане питання набуло сьогодні, коли наша країна перебуває у стані неоголошеної війни і захисники нашої Вітчизни зіткнулись з пластом бюрократичних проблем, які заважають їм реалізувати свої права щодо соціальної адаптації, захисту, забезпечення житлом і земельними ділянками під забудову та ін., повернувшись з війни на сході України додому.

Важливо, що особливість житла як об'єкта цивільних правовідносин в тому, що на нього покладається ряд важливих соціальних функцій, які виявляють його цінність для суспільства. До них слід віднести подолання таких явищ як бездомність, дитяча безпритульність, а також сприяння розвитку стабільних сімейних стосунків та ін. Тому, окремий важливий пласт відносин по забезпеченню житлом дітей становлять норми чинного законодавства щодо соціального захисту дітей-сиріт і

дітей, позбавлених батьківського піклування. Дані відносини регулюються рядом нормативно-правових актів, зокрема, це Закони України «Про охорону дитинства», «Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування», типовим положенням «Про соціальний гуртожиток для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування».

Надзвичайно важливе значення має договір про влаштування дітей до прийомної сім'ї, передбачений ч. 2 ст. 256 СК України. Відповідно до положень даної статті, прийомна сім'я добровільно бере на виховання і спільне проживання від одного до чотирьох дітей-сиріт або дітей, позбавлених батьківського піклування. Основною метою даного договору є забезпечити дітей, які не досягли повноліття і не мають сім'ї чи позбавлені батьківського піклування, житлом.

Держава охороняє і захищає права та інтереси дітей під час вчинення правочинів щодо нерухомого майна. Таке правило впливає зі змісту ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей». Неприпустимим є зменшення або обмеження прав та інтересів дітей під час вчинення будь-яких правочинів щодо жилих приміщень. Контроль за дотриманням батьками та особами, які їх замінюють, житлових прав і охоронюваних законом інтересів дітей покладається на органи опіки та піклування. Тому, у зв'язку з численними порушеннями житлових прав дітей в житловому праві необхідно приділити особливу увагу забезпеченню їх житлом і гарантіям їх здійснення.

Велике значення має положення ч. 4 ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» щодо необхідності попереднього дозволу органу опіки і піклування для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти. Посадові особи органів опіки та піклування несуть персональну відповідальність за захист прав та інтересів дітей при наданні дозволу на вчинення правочинів щодо нерухомого майна, яке належить дітям.

Загалом, проблема соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей на даний час дуже загострилась, так як їх кількість різко збільшилась за останні роки. Така сумна статистика свідчить про певні прогалини в правовому регулюванні даного питання і ставить нові, більш різкі вимоги державі щодо необхідності дієвого його врегулювання.

Норми-принципи щодо здійснення житлових прав містяться в різних правових актах, зокрема, в чинних нормативних актах:

1. Постановах Ради Міністрів УРСР від 11 грудня 1984 р. «Правила обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень»; пост. Ради Міністрів Української РСР і Українська республіканська рада професійних спілок від 5 червня 1985р. № 228 «Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу»; пост. Ради Міністрів Української РСР від 30 квітня 1985р. № 186 «Про затвердження примірного статуту Житлово-будівельного кооперативу»; пост. Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988р. «Про службові жилі приміщення», пост. Ради

Міністрів Української РСР від 3 червня 1986 р. «Про затвердження Примірного положення про гуртожитки».

2. Законах України: «Про житловий фонд соціального призначення»; «Про приватизацію державного житлового фонду»; «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»; «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»; «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»; «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»; «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»; «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»; «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; «Про іпотеку»; «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»; «Про житлово-комунальні послуги»; «Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію».

3. Спеціальних Законах України: «Про державну підтримку засобів масової інформації та соціальний захист журналістів»; «Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших громадян похилого віку в Україні»; «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»; «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні»; «Про реабілітацію жертв політичних репресій в Україні»; «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи»; «Про соціальну адаптацію осіб, які відбували

покарання у виді обмеження волі або позбавлення волі на певний строк»; «Про охорону дитинства»; «Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей позбавлених батьківського піклування»; «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей»; «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей».

4. Нормативних актах України воєнного часу: Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23 лютого 2023 року № 2923-ІХ. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. «Концепція Державної цільової соціальної програми забезпечення реалізації права на житло осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, на період до 2025 року»<sup>1</sup>.

Закон України № 1706-VII «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» від 20.10.2014, отримують житло для тимчасового проживання із урахуванням особливостей, передбачених вищезазначеним Законом №1706-VII та Постановою Кабінету міністрів України № 495 «Деякі заходи з формування фондів житла,

---

<sup>1</sup> Концепція Державної цільової соціальної програми забезпечення реалізації права на житло осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, на період до 2025 року, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 618-р URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/618-2021-%D1%80#Text>.



призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб» від 29 квітня 2022 р. тощо.

Норми-принципи визначають право на житло, його зміст, гарантії здійснення, форми реалізації; норми-принципи, що визначають суб'єктів житлового права, їх права та обов'язки; норми, що закріплюють об'єкти житлового фонду України, призначення та складові частини;

Норми-принципи, що визначають право власності (спільної власності) та інші речові права, підстави виникнення та припинення права власності на житло, порядок користування житлом; норми, що регулюють порядок та умови забезпечення громадян України прав на житло у будинках державного і комунального житлового фонду;

Норми-принципи, що регулюють користування житлом на умовах найму та піднайму жилого приміщення; норми, що регулюють підстави і порядок виселення громадян з жилих приміщень з умовою дотримання законодавчих гарантій забезпечення стабільності права громадян на житло приміщення; приватизації та реприватизації житла;

Норми-принципи, що визначають особливості користування житлом спеціального призначення; норми, що регулюють особливості користування житлом у будинках житлово-будівельних кооперативів та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; утримання житлового фонду; норми, що встановлюють відповідальність за порушення житлового законодавства.

Положення щодо принципів здійснення суб'єктивних прав може знайти свою деталізацію в

договорах, які спираються на норми права. Такий спосіб встановлення принципів здійснення суб'єктивних прав є досить ефективним, оскільки дозволяє сторонам деталізувати свої правові можливості і цим уникнути непорозумінь і неоднозначності.

За загальним правилом договори щодо житла укладаються за волею сторін, тому обов'язки, які випливають з договорів є добровільними. Особа здійснює своє суб'єктивне житлове право, пов'язуючись водночас обов'язками, передбаченими договором. Договір можна вважати основною підставою для набуття житла, оскільки він є найефективнішим правовим засобом в розпорядженні житлом. Житло може бути предметом багатьох цивільно-правових договорів, зокрема, купівлі-продажу, найму, міни, дарування, довічного утримання, ренти. До договорів, за допомогою яких відбувається передача житла відноситься і шлюбний договір, який регулює майнові відносини між подружжям, визначаючи їхні майнові права і обов'язки.

Також, великого поширення в наш час набув спадковий договір, передбачений ст. 1302 ЦК України, який забезпечує перехід права власності на житло фізичної особи після її смерті на договірних засадах. Поширення спадкового договору на практиці є позитивним моментом, оскільки він пов'язаний з правовою інтеграцією України до законодавства країн ЄС.

Як видно, засада здійснення житлових прав визначаються багатьма нормативно-правовими актами. Оскільки межі кожної галузі права визначаються законодавцем або систематизатором, так і здійснення житлових прав, які виникають на основі норм об'єктивного права, визначаються цими ж межами.

Тому, безперечно, що здійснення житлових прав повинне відбуватись з врахуванням меж здійснення суб'єктивних цивільних прав, передбачених статтею 3 ЦК України, а також спеціальних правових актів, які встановлюють не тільки межі здійснення, але і обмеження чи обтяження житлових прав.

З проаналізованих нами правових актів видно, що насправді відносини власності є врегульовані цивільним правом і тому, мабуть, питання про необхідність спеціального правового регулювання відносин власності (напр., за об'єктом) не ставиться. З одного боку, можна погодитись з тим, що спеціальне регулювання житлових відносин непотрібне, оскільки можливість користування житлом є елементом права власності. Однак, з іншого боку, зміст суб'єктивного права власності на житло відрізняється від суб'єктивного права власності на інші об'єкти. Це виражається в забороні на певні дії щодо житла (напр., його знищення), так і у відсутності в багатьох випадках окремих правомочностей. Тому, об'єктивно було б детально врегулювати окремі моменти, пов'язані із здійсненням власником своїх повноважень щодо житла в тому випадку, коли він безпосередньо проживає в такому житлі. Тобто, відносини, пов'язані з безпосереднім правом користування житловим приміщенням потребують, на нашу думку, спеціального правового регулювання на відміну від ситуацій простої купівлі житла.

Звичайно, житлове законодавство потребує свого якісного оновлення, щоб мати змогу йти в ногу із часом, встигати за всіма економічно-правовими змінами, що відбуваються в державі. Тому, одним із основних завдань житлового законодавства є створення ефективного правового механізму забезпечення безперешкодного

здійснення житлових прав. Вирішення багатьох практичних питань, пов'язаних із неузгодженостями між нормами цивільного і житлового права в частині правового регулювання прав і обов'язків суб'єктів житлових відносин, можуть бути усунені шляхом прийняття узгодженого з відповідними положеннями ЦК нового ЖК України. Позитивний досвід деяких країн ще раз доводить, що кодифікований законодавчий акт – ЖК, – один із найкращих правових засобів забезпечення правової рівності і гарантії безперешкодного, добросовісного здійснення житлових прав.

Вважаємо, що так само, як і органічно поєднуються в законодавстві України, поряд із ЦК України, Земельний кодекс України, СК України, так само новий ЖК України повинен зайняти своє вагоме місце в системі права України. Ключовим в новому ЖК України має бути питання засад здійснення житлових прав, безпосередньо пов'язаних із користуванням житлом (для проживання).

В юридичній літературі виділяють принципи обмежень права приватної власності: 1) встановлення виключно в інтересах загального блага, суспільного інтересу; 2) справедлива компенсація державою власникові майнових втрат; 3) встановлення обмежень на підставі та у межах закону; 4) рівність усіх власників перед такими обмеженнями шляхом загального правового регулювання; 5) можливість судового оспорювання вилучення державою майна з приватної власності<sup>1</sup>.

Вважаємо, що з підходом до розуміння меж здійснення житлових прав через заборону зловживання

---

<sup>1</sup> Мічурін Є. О. Система принципів обмежень майнових прав фізичних осіб. Форум права. 2007. № 3. С. 171-184. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP\\_index](http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index)

правом пов'язане розуміння меж їх здійснення спираючись на загальні принципи права та морально-правові засади. Так відповідно до п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України до загальних засад цивільного законодавства належать справедливість, добросовісність та розумність. Добросовісність та розумність поведінки особи при здійсненні свого суб'єктивного цивільного права презюмується, оскільки відповідно до ч. 5 ст. 12 ЦК України «якщо законом встановлені правові наслідки недобросовісного або нерозумного здійснення особою свого права, вважається, що поведінка особи є добросовісною та розумною, якщо інше не встановлено судом». Змісту принципу добросовісності, розуміється в науці як сформована в суспільстві і визнана законом, звичаєм, судовою практикою система уявлень про моральність поведінки сторін договору під час набуття, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав, а також при виконанні обов'язків. Моральність поведінки учасників цивільного обороту слід оцінювати на основі протиставлення категорій добра і зла. Поведінку, що відбиває уявлення про добро, необхідно вважати добросовісною. Поведінку, що відбиває уявлення про зло, – недобросовісною.

Добросовісність як принцип цивільного права же бути сформульований через абстрактний юридичний обов'язок діяти при здійсненні суб'єктивних цивільних прав і обов'язків з необхідною за даних обставин турботливістю щодо прав та інтересів інших осіб й належною обачливістю, не зловживаючи своїми

правами і не завдаючи під час їх здійснення шкоди, вочевидь непропорційної їх меті<sup>1</sup>.

Засади добросовісності забезпечують правове регулювання суспільних відносин в органічному поєднанні букви закону і духу закону, щоб застосування правової норми в конкретній життєвій ситуації не суперечило меті правового регулювання і здоровому глузду.

Добросовісність може трактуватися як категорія моральна, що відображає врахування особою інтересів інших учасників цивільних відносин, публічного інтересу тощо, а «розумність» – як категорія інтелектуальна, що припускає адекватність оцінки особою цінності певного цивільного права, доцільності своїх дій, наслідків здійснення або нездійснення цивільного права.

Проблема здійснення права пов'язана з моральністю поведінки особи. Добросовісність є впевненість, що моральні основи беруться до уваги, що від них виходить кожен у своїй поведінці. Поняття «добросовісність» традиційно належить до оціночних, тому зміст поняття «добросовісність» в законодавстві не розкривається. Добросовісність виступає в об'єктивному значенні, як відоме зовнішнє мірило, яке приймається до уваги законом, судом, що застосовує закон, і яке рекомендується у взаємних відносинах. Добросовісність є певна свідомість тієї чи іншої особи, як незнання певних обставин, при наявності яких закон вважає за можливе пов'язати ті, чи

---

<sup>1</sup> *Примак В.Д.* Відшкодування моральної шкоди на засадах справедливості, розумності й добросовісності: монографія. К. Юрінком Інтер, 2014. С.109.

<sup>2</sup> *Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Т. 1: Загальні положення / за ред. проф. І. В. Спасиво-Фатєєвої.* ». Х. : ФО-П Колісник А. А., 2010. С.139.

інші юридичні наслідки. Розмежування добросовісності в суб'єктивному та об'єктивному значенні в юридичній науці стало традиційним<sup>1</sup>.

Припустимо, що при здійсненні особою свого суб'єктивного права на користування житлом чи інших суб'єктивних прав на житло, поняття «добросовісність» також необхідно розглядати одночасно у об'єктивному та суб'єктивному значеннях.

Добросовісною поведінкою, пов'язаною із здійсненням права користування житлом буде його здійснення в межах права, з врахуванням норм чинного законодавства (норм, що містять правові обмеження, призначення житлових прав, конкретні приписи щодо заборони певної поведінки). Тобто, вона (добросовісність) проявлятиметься в обранні такого способу здійснення права, що відповідав би нормам законодавства і правовим принципам. В суб'єктивному значенні добросовісність проявляється у внутрішньому виборі особою варіанту своєї поведінки, осмисленню своїх дій, врахування всіх можливих способів здійснення свого права і вибір такого, за якого неможливим було б спричинення шкоди іншим особам. Така поведінка має виключну мету – реалізацію належного особі права користування і матиме наслідком - отримання тих чи інших благ, пов'язаних із користуванням житлом.

Поведінка, при якій особа виходить за межі здійснення права користування житлом є недобросовісною в об'єктивному значенні. В об'єктивному значенні «недобросовісність» розглядається як порушення принципу добросовісності і як заборона такої поведінки. Недобросовісне здійснення, пов'язана із виходом за межі

---

<sup>1</sup>Тобота Ю. А. Принцип справедливості, добросовісності і розумності у цивільному праві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук. Х., 2011. С.7

здійснення права, є зловживанням. Тому, при порушенні меж здійснення права завжди порушується принцип добросовісності, оскільки «зле» вживання права, що спрямоване на завдання шкоди іншій особі, не відповідає сформованій в суспільстві і визнаній законом, звичаєм, судовою практикою системі уявлень про моральність поведінки осіб здійснення суб'єктивних прав. Вживання права на зло, завжди відбиває уявлення суспільства про зло, що характеризує таку поведінку як недобросовісну.

В суб'єктивному значенні поняття «недобросовісність» відображає внутрішні, психологічні процеси особи при здійсненні права користування житлом. Порушуючи межі здійснення права, особа усвідомлює, що її поведінка завдає шкоду або створює загрозу завдання шкоди іншій особі. Як відзначає Д. Г. Павленко, суб'єктивний характер добросовісності відображає внутрішнє ставлення суб'єкта до своїх діянь як до правомірних та усвідомлення того, що такими діями не порушуються права та інтереси інших осіб<sup>1</sup>. Тому під недобросовісністю в суб'єктивному значенні слід розуміти усвідомлення особою протиправності своєї поведінки.

Слід погодитись із висновком М. О. Стефанчука про те, що поняття «добросовісність» ототожнюється із поняттям «безвинність», і, навпаки, «недобросовісність» з «виною»<sup>2</sup>. Видається, що при здійсненні житлових прав добросовісність ототожнюється із здійсненням права без порушень меж їх здійснення, а отже і з

---

<sup>1</sup> Павленко Д. Г. Принцип добросовісності в договірних зобов'язаннях: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук. К., 2009. С.3.

<sup>2</sup> Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: автореф. дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2006. С.11-12



безвинністю, а недобросовісність пов'язується із порушенням меж здійснення житлових прав і з виною.

Зазначений підхід має і своїх противників, оскільки визначити в законі поняття добросовісності, розумності та справедливості практично неможливо. Відсутність чіткого правового визначення поняття чи сутності явища – сприятливе підґрунтя для зловживання ними. При цьому, визначати зміст понять добросовісності та розумності доведеться судам у кожному конкретному випадку, а це вкрай складно і породжує на практиці правову невизначеність.

У відповідь на вказані аргументи слід зазначити наступне. Звичайно, що є об'єктивна необхідність в цивільному праві правильного застосування оціночних понять, підсилених тлумаченням та роз'ясненням особливостей застосування понять «добросовісність» та «заборона зловживання правом» уповноваженими органами. Такі роз'яснення і тлумачення дозволять забезпечити правильне застосування поняття «межі здійснення житлових прав» на практиці та встановити певні межі суддівського розсуду при вирішенні питання про вихід за ці межі.

Попри це, важливо, що положення щодо призначення житла як об'єкта права користування житлом є закріплено законодавчо, тому здійснення права користування повинно відбуватись виключно за призначенням. Видається, даний критерій повинен враховуватись при здійсненні житлових прав.

Стаття 6 ЖК України визначає можливість використання житлового приміщення лише за призначенням, тобто для постійного проживання в ньому осіб, а не для інших цілей – розміщення в ньому магазину

чи офісу, або ж для промислових потреб. Також, ст. 10 ЖК забороняє використання житлових будинків і житлових приміщень на шкоду інтересам суспільства. Подібні положення містись ЦК, де у ст. 383 ч.1 вказується на те, що власник житла має право використовувати його для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї і інших осіб, однак не для промислових цілей.

Тому, здійснення житлових прав у відповідності до їх призначення можна розглядати як правовий принцип здійснення житлових прав. Слід погодитись з думкою, що правові принципи визначають межі здійснення права, поза якими воно носить не правовий характер або набувають форми зловживання правом<sup>1</sup>.

Якщо розглядати механізм здійснення права у звуженому розумінні, то він є безпосередньо процесом їх здійснення. Оскільки житлові правовідносини мають загальні риси, що притаманні цивільним правовідносинам у цілому, механізм здійснення житлових прав відповідає загальному порядку реалізації нормативних приписів та перетворення норм права в реальне життя уповноваженої особи. Учасники житлових правовідносин самостійно обирають форми, способи, час та межі своєї юридичної та фактичної поведінки, не порушуючи права інших осіб. У цьому знаходить свій вияв загальна ідея, згідно з якою в галузі приватного права особа здійснює свої суб'єктивні права вільно, на власний розсуд. Однак, сфера цивільних правовідносин є настільки широкою та всеохопною, що навіть неможливо передбачити шляхи та види фактичних дій, за допомогою яких уповноважена особа може

---

<sup>1</sup>Галантич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень: монографія. К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва АПРН України, 2006. С. 207.

реалізувати свої інтереси. Так, для реалізації своїх прав особа здійснює вибір фактичної поведінки, тобто тих конкретних фактичних дій, які приведуть її до поставленої мети. Здійснення суб'єктивних прав можливе і шляхом юридичної поведінки, форми якої визначаються договором (при його наявності) або законодавством, яким закріплені широкі можливості для юридичної активності учасників цивільних відносин. Навіть нездійснення особою своїх прав не є підставою для їх припинення, крім випадків, установлених законом (ст. 12 ЦК України). Тому не вчинення дії, що становить зміст права, так само становить здійснення права, як і вчинення дії. Таким чином, засади здійснення житлових прав можна визначати також і через спосіб або порядок їх здійснення, однак, це поодинокі випадки в законодавстві.

Слід відмітити, що є і інші думки щодо визначення меж здійснення житлових прав, наприклад, їх розуміють також як: 1) законодавчо описані межі діяльності уповноважених осіб з реалізації можливостей, які складають зміст даних прав<sup>1</sup>; 2) рамки діяльності власника, які визначаються його правовим режимом<sup>2</sup>. В даному визначенні позитивним є згадка про правовий режим житла, який визначає правові можливості щодо конкретного житла.

Численні наукові дослідження свідчать про складність поняття «засади здійснення права». Різні думки щодо їх поняття тільки створили хаос в доктрині права, коли кожен із підходів підходить під загальні риси досліджуваного поняття, однак не дає чіткої його характеристики. Складнішим дане питання

---

<sup>1</sup> Горобець Н. О. Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект: автореф. дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2010. С. 9–10.

<sup>2</sup> Клименко С. В. Здійснення фізичними особами права власності на житло : автореф. дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2011. С. 15.

стає ще і тоді, коли ми говоримо «про засади здійснення житлових прав», оскільки і щодо розуміння поняття «житлових прав» серед науковців не припиняються дискусії. Однак, не зважаючи на всю складність поставленої перед нами проблеми, ми спробуємо висловити свої міркування.

Складними і занадто завантаженими є підходи щодо розуміння «засади здійснення житлових прав», пов'язані з їх розумінням через комплексне дослідження із інтересом, способом здійснення суб'єктивного права, розсудом у праві та через обхід закону. Ці концепції хоч і відображають певні риси «меж здійснення житлових прав», однак не несуть собою практичної значущості, так як перед суддею постане питання подвійної складності: пов'язане із з'ясуванням тих чи інших категорій, так і з перевіркою поведінки, яка складає зміст здійснення суб'єктивного права користування житлом. Не можна з'ясувати межі здійснення житлових прав і виключно через обмеження, оскільки в більшості обмеження стосуються конкретних життєвих ситуацій, пов'язаних із забезпеченням здійснення права користування житлом уповноважених осіб. Складно вивести поняття меж здійснення житлових прав і через призначення житлових прав, яке спрямовується на проживання, оскільки можливості, які виникають з права користування є нечіткими .

Вважаємо, що розуміння здійснення житлових прав з опорою на загальний принцип добросовісності. Вважаємо, що здійснення правами пов'язана із добросовісністю в поведінці особи, яка складає зміст здійснення права користування конкретним житлом. Це підтверджується і тим, що ідея добросовісного здійснення особою

належного йому права, відповідно до якої неприпустимим є здійснення житлових прав в протиріччі з їх призначенням, а також заподіяння шкоди іншим особам в процесі здійснення свого суб'єктивного права.

Принцип неприпустимості зловживання правом лежить в основі добросовісного та законного здійснення житлових прав і слугує межею їх здійснення.

З огляду на все вище вказане, засади здійснення житлових прав слід розуміти неприпустимість формальним здійсненням свого права завдавати шкоду або створювати реальну загрозу завдання шкоди іншій особі. Засади здійснення житлових прав хоч і залежать від змісту самого суб'єктивного права, від цільового призначення житлових прав, правових обмежень і обтяжень житла, однак їх встановлення переслідує одну ключову ціль – не завдавати шкоду або не створювати реальну загрозу завдання шкоди іншій особі.

В об'єктивному розумінні здійснення житлових прав являють собою систему норм, що регулюють житлові відносини, а також встановлюють вимоги до особи по здійсненню житлових прав добросовісно і законно. Тому, об'єктивно необхідним є встановлення засад здійснення житлових прав на рівні добросовісності у діях уповноваженої особи.

Таким чином, проведений нами аналіз законодавства і наукової літератури, до загальних принципів здійснення житлових прав дозволяє віднести: 1) утримання від дій, які могли б порушити права інших осіб чи заподіяти шкоду довкіллю та культурній спадщині; 2) заборона дій особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі; 3) дотримання моральних засад суспільства. До

спеціальних засад здійснення житлових прав можна віднести : 1) врахування призначення житлових прав при їх здійсненні 2) врахування обмежень, встановлених чинним законодавством.

Засади здійснення права нормативного характеру в свою чергу поділяються на загальні (визначаються положеннями конституційного та цивільного права щодо здійснення суб'єктивних прав в цілому), загальні межі здійснення житлових прав (визначаються нормами житлового законодавства) і спеціальні (встановлені щодо окремих категорій житла і визначаються положеннями законодавства, якими встановлено спеціальні їх правові режими). Індивідуальні межі здійснення конкретного суб'єктивного права на житло визначаються обставинами ненормативного характеру, до яких належать речові права на чуже майно, зобов'язальні права інших осіб ін.

Як форму реалізації права виділяють і приписи, які являють собою встановлення певних рамок поведінки встановлюючи, зобов'язуючих і заборонних норм. Такі приписи можуть бути у вигляді рекомендацій (орієнтирними) чи конкретної вимоги (жорсткими). Наприклад, орієнтирними є приписи щодо здійснення права власності на житло на власний розсуд з врахуванням заборони зловживання правом чи заборони заподіяння шкоди іншій особі. Жорстким і чітко визначеним приписом є заборона власнику житла, який у встановленому законодавством порядку визнаний недієздатним, здійснювати своє право на свій розсуд шляхом самостійних дій.

Зважаючи на те, що принципи здійснення житлових прав не завжди є визначені в законодавстві, а коли визначені, то можуть бути не чіткими, можна говорити про

їх відносну визначеність. Тобто, критерієм для класифікації засад здійснення житлових прав може бути ступінь їх визначеності у чинному законодавстві. За цим критерієм ми виділяємо абсолютно-визначені (встановлені чіткими вказівками в законі на ті критерії, які не тільки окреслюють міру свободи особи в рамках наданого їй суб'єктивного права, але вказують момент набуття чи втрати даного права, наявність чи відсутність обмежень) і відносно-визначені межі (регламентують можливість особи використовувати надане їй право на свій власний розсуд, враховуючи норми чинного законодавства).

Оскільки правове регулювання здійснення житлових прав відбувається комплексно – нормами приватного і публічного права, межі здійснення житлових прав можна поділити залежно від сфери правового регулювання: - визначені нормами приватного права, - визначені нормами публічного права. Так, в більшості випадків при визначенні засад здійснення житлових прав слід виходити із загальних принципів здійснення цивільних прав, сфери правового регулювання, правового режиму окремих об'єктів власності, особливостей правового статусу особи, призначення самого права. Однак, при цьому, здійснення житлових прав в загальному вигляді частково представлене і у Конституції України, норми якої в літературі відносять до сфери публічного права. Звичайно, що детальніше здійснення суб'єктивних прав, в тому числі і житлових, врегульоване нормами цивільного права, яке є приватною галуззю права, але при цьому чітко прослідковується зв'язок публічного і приватного права, що свідчить про «служіння» їх правам і інтересам всіх членів суспільства загалом, і окремій особі зокрема.

Засади здійснення житлових прав залежать також і від правового режиму об'єктів житлового права. Звичайно, що здійснення житлових прав матиме свої особливості в житлових приміщеннях соціального чи спеціального фондів, і, наприклад, в приватному житлі особи, що пов'язується перш за все із правовим регулюванням. Тому, їх можна згрупувати на ті, що залежать від поділу житлового фонду за призначенням і в залежності від його поділу за формою власності.

На даному етапі розвитку житлових відносин, рішення загальних зборів об'єднання співвласників квартир багатоквартирного будинку має велике значення, оскільки дає власнику ряд переваг у користуванні спільним майном. Рішення загальних зборів ОСББ відноситься до локальних актів і регулюють внутрішні питання користування спільним майном всіма співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. Тісний зв'язок між державними та локальними актами виявляються через те, що вони застосовуються одночасно. Загалом, такі рішення покликані перетворити загальні засади законодавства в конкретні процедури, реалізовувати загальні законодавчі правила в повсякденній діяльності об'єднання.

Таким чином, пропонуємо класифікацію засад здійснення житлових прав за такими критеріями: 1) в залежності від способів їх фіксації в праві межі, встановлені на рівні: заборон, обов'язків чи дозволів; 2) залежно від ступеня визначеності в праві: абсолютні і відносні; 3) залежно від сфери правового регулювання: визначені нормами приватного права і визначені нормами публічного права; 4) залежно від наявності вольового елементу їх встановлення: встановлені законодавством, узгоджені сторонами в договорі, встановлені судовим рішенням та встановлені рішенням загальних зборів об'єднання співвласників квартир багатоквартирного будинку.



## Висновки

1. Стаття 47 Конституції України закріплює право кожного на житло, яке є однією з основних матеріальних умов існування людини. Це право можна віднести до природних прав людини. Загальна декларація прав людини пов'язує поняття «гідний рівень життя» з наявністю у людини житла. Міжнародним пактом про економічні, соціальні та культурні права встановлено, що держави, які беруть у ньому участь, визнають право кожного на достатній життєвий рівень для нього самого і його сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг і житло, а також неухильне поліпшення умов життя.

Порівняно з радянським періодом роль держави в реалізації громадянами конституційного права на житло помітно трансформувалася, і воно вже перестає зводитися переважно до безоплатного отримання особою житла у державному житловому фонді. Сьогодні одним з ключових моментів при переході України до ринкової економіки є житлова реформа, метою якої є створення умов для здійснення права фізичної особи на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин. Від її проведення багато в чому залежить стабільність нашого суспільства.

2. Завдання держави полягає в забезпеченні практичної реалізації права на житло, в тому числі правовими засобами, зокрема, шляхом створення відповідної нормативної правової бази. Конституційні положення, пов'язані з реалізацією права особи на житло, дотепер не знаходять належного розвитку і закріплення в житловому законодавстві України. Більшість джерел житлового законодавства, у тому числі Житловий кодекс УРСР 1983 р., прийняті в період функціонування адміністративно-командної системи, відбивають інший спосіб господарювання і, звичайно, не адекватні сучасним реаліям.

Система забезпечення житлових прав і свобод особи в сучасній Україні поки що перебуває на стадії становлення, а реалізованість та захищеність окремих прав і свобод залишається й досі на невисокому рівні. Міжнародні зобов'язання вимагають забезпечити кожній особі ефективну правову охорону та захист у випадку порушення її прав і свобод. Право на захист для кожної особи, яка його потребує, забезпечується державою, її компетентними судовими, адміністративними або законодавчими органами.

3. Розвиток житлового законодавства має бути спрямований на створення приватноправової системи охорони та захисту житлових прав та законних інтересів суб'єктів права на основі норм матеріального цивільного права у контексті адаптації законодавства України до умов Європейського Співтовариства на засадах розмежування та поєднання приватноправових і публічно-правових методів регулювання.

Завдання держави полягає в забезпеченні практичної реалізації права на житло, в тому числі правовими засобами, зокрема, шляхом створення відповідної нормативної правової бази. Конституційні положення, пов'язані з реалізацією права особи на житло, дотепер не знаходять належного розвитку і закріплення в житловому законодавстві України. Більшість джерел житлового законодавства, у тому числі Житловий кодекс України, прийняті в період функціонування адміністративно-командної системи, відбивають інший спосіб господарювання і, звичайно, не адекватні сучасним реаліям.

Система забезпечення житлових прав і свобод особи в сучасній Україні поки що перебуває на стадії становлення. Міжнародні зобов'язання вимагають забезпечити кожній особі ефективну правову охорону та захисту у випадку порушення її прав і свобод. Право на захист для кожної особи, яка його потребує, забезпечується державою, її компетентними судовими, адміністративними або законодавчими органами.

4. На сучасному етапі відбувається - становлення приватно-правових засад у житловій сфері та розвиток ринкових відносин (з 1990 року) здійснено остаточний перехід до приватноправових засад отримання житла, житло надається безоплатно або за доступну плату тільки соціально незахищеним верствам населення. ЦК України 2003 р., регулює право власності та користування житлом на комерційних умовах, закріплює право громадян на вільний вибір форм і способів реалізації житлових прав громадян на підставі цивільного законодавства та (або) договору. Цей етап також характеризується поступовим усуненням суперечностей у житловому законодавстві, шляхом прийняття змін та доповнень до чинного законодавства України

5. Необхідне приведення до встановлених законодавством норм та стандартів; забезпечити соціально вразливі верстви населення житлом соціального призначення на правах найму; створення умов для підвищення рівня доступності житла для всіх категорій населення незалежно від майнового стану, місця проживання, соціальних ознак; створення і розвиток ринку комерційного найму житла; запровадження конкурентного середовища на ринку будівництва та обслуговування житла; забезпечення державного контролю за діями учасників житлового ринку та державного регулювання на монопольних ринках комунальних послуг; розвиток фінансових механізмів придбання житла загального призначення; відновлення та комплексна реконструкція кварталів застарілого житлового фонду; стимулювання формування ефективного власника житла; створення ефективної моделі управління житлом.

6. Потребують докорінної зміни не тільки ЖК України, а й чинні законодавчі та інші нормативні акти, прийняті як після 1982 р., так і за роки незалежності України. Виникає потреба у швидкому прийнятті нового ЖК України, який би систематизував нове житлове законодавство України, усував прогалини правового регулювання у житловій сфері.

7. Метою сучасної державної житлової політики забезпечення житлом має стати встановлення належних умов відновлення житлового фонду, формування компенсації, позови щодо реституції та компенсації.

8. Зміст державної житлової політики, її призначення полягає у забезпеченні реалізації конституційних прав на житло на основі принципів: забезпечення безпеки проживання громадян та належної якості житлово-комунальних послуг; гарантування прав власності на житло, співіснування та розвиток житлового фонду державної, комунальної та приватної форм власності; розподіл житлового фонду за функціональними ознаками на житловий фонд загального призначення, житловий фонд соціального призначення, службове житло та спеціалізовані будинки; забезпечення рівних можливостей для вибору людиною шляхів вирішення своїх житлових проблем – будівництво житла, придбання житла у власність або оренда житла; використання житлового фонду виключно за призначенням, уникнення спекуляцій на ринку житла; солідарна участь держави у придбанні належного житла загального призначення для молодих сімей та сімей, які виховують три та більше діти; захист соціально вразливих верств населення шляхом надання їм соціального житла за встановленими державою стандартами на умовах найму; забезпечення сталого розвитку населених пунктів та раціонального використання наявних ресурсів на базі середньо- та довгострокового планування будівництва житла та житлово-комунальної інфраструктури, випереджувачого розвитку комунальної інфраструктури у відповідності до напрямів і темпів житлового будівництва; запровадження єдиної технічної політики щодо розвитку житлової та комунальної інфраструктури; забезпечення оптимальної структури житлового фонду за місцем розташування, категоріями та площею житлових приміщень шляхом податкового стимулювання; дотримання встановлених

стандартів, нормативів, норм якості житлового фонду та житлово-комунальних послуг незалежно від соціального, майнового стану, віку та місця проживання людини; створення та підтримання конкурентного середовища у сфері будівництва, ремонту та утримання житла; забезпечення права свободи вибору людиною способу управління своїм житлом; залучення громадськості до формування та реалізації житлової політики України тощо.

9. Спеціальне житлове законодавство має встановлювати специфіку суспільних відносин з приводу встановлення особливостей здійснення права власності на житло; користування житлом власником та членами його сім'ї; дотримання прав не власників при переході права власності на житло; особливості користування загальним майном співвласників житла; встановлення відповідності будівель житловим; спільне утримання жилих приміщень та управління багатоквартирними будинками; особливості створення та діяльності житлових, житлово-будівельних кооперативів, товариств співвласників житла.

Наукове видання

**ПРАВОВІ ПРИНЦИПИ ВНОРМУВАННЯ  
ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В СУЧАСНИХ УМОВАХ**  
за загальною редакцією Миколи ГАЛЯНТИЧА

Усі матеріали подані у редакції авторів

Фото на обкладинці – Володимир КОЧИН

Підписано до друку 07.11.2023. Формат 60x84/16  
Гарн. Constantia. Обл.-вид. арк. 4,25  
Зам № 23-011

1 електрон. опт. диск (CD-R).

Видавець: Науково-дослідний інститут приватного  
права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака  
НАПрН України,

вул. Павла Загребельного, 23-а, м. Київ, 01042

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи  
до державного реєстру видавців, виготівників  
і розповсюджувачів видавничої продукції,  
серія ДК № 4758 від 07.08.2014