

**Кочин Володимир Володимирович**

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

## **ФАКТОРИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ФОРМУВАННЯ ПРИНЦИПІВ ЖИТЛОВОГО ПРАВА**

Конституція України вимагає від держави створення приватноправових засад реалізації житлових прав, а також публічно-правових гарантій захисту соціально незабезпечених громадян. Таке розуміння ґрунтується на фундаментальному принципі відповідальності держави перед людиною (ст. 3 Конституції України), що полягає головним чином у належному регулюванні суспільних відносин відповідно до існуючих соціально-економічних умов.

Втіленням цього обов'язку є конституційна формула ст. 47 Основного Закону України, яка встановлює право кожного на житло, яке забезпечується шляхом створення державою умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Тобто йдеться про приватноправові засади реалізації цього права. Разом з цим, названа норма також закріплює можливість громадян, які потребують соціального захисту, надання державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Отже, іншим напрямом є формування норм права соціального забезпечення, зокрема тих, що встановлюють підстави для визначення осіб, які потребують житла, порядок надання житла державою (державний

житловий фонд) та органами місцевого самоврядування (комунальний житловий фонд), а також умови такого надання.

Нова редакція ЖК<sup>1</sup> як пропозиція оновлення житлового законодавства України має ґрунтуватися на конституційній нормі ст. 47 Основного Закону України, внаслідок чого обов'язково мають дістати нормативно-правового розвитку: а) умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду (приватноправова складова); б) реалізація потреб громадян у соціальному захисті, зокрема щодо надання житла державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону (соціальна складова).

Отже, конституювання права на житло в межах приватноправового та публічно-правового регулювання до певної міри дозволяє припинити дискусію щодо місця житлового права у системі права. Однак, у колективній свідомості все ж залишається старий стереотип обов'язку держави забезпечити своїх громадян безкоштовним державним чи комунальним житлом<sup>2</sup> (як наслідок – прагнення

---

<sup>1</sup> Проект Житлового кодексу України. URL: <https://bit.ly/3zdwNKk> (дата звернення: 03.12.2021).

<sup>2</sup> Кучеренко І. Н. Развитие жилищного законодательства Украины, его соотношение и связь с гражданским законодательством. *Правовая система Украины: история, состояние и перспективы: в 5 т. Т. 3: Гражданско-правовые науки. Частное право.* За ред.: Кузнецова Н. С. Харьков: Право, 2011. С. 624–625.

збереження відповідних пільг для окремих категорій осіб<sup>1</sup>).

З огляду на це, у розвиток конституційних приписів слід зауважити на принципах житлового права, як загальних вимог до побудови доктрини права та галузевого законодавства. У юридичній літературі здійснено узагальнення принципів житлового права відповідно до двох категорій: загальні та спеціальні (припустимість здійснення права на житло; недоторканість житла; рівність правового режиму для суб'єктів житлового права; невтручання в особисті справи)<sup>2</sup>.

Поруч з цим, слід наголосити й на інших факторах, які впливають на формування принципів житлового права. Так, звернемося до міжнародних правових актів.

Міжнародно-правові зобов'язання України щодо забезпечення права на житло на наше переконання пов'язані із узагальненим правом на *достатній життєвий рівень*. Так, пунктом 1 статті 25 Загальної декларації прав людини 1948 року, закріплено, що 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, і право на забезпечення в разі

---

<sup>1</sup> Див.: Кочин В. В. Надання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду: карго-культ правового регулювання. *Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці від дня народження О. А. Пушкіна* (м. Вінниця, 19 трав. 2023 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ; Харків. обл. осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України», наук. парк «Наука та безпека». Вінниця: ХНУВС, 2023. С. 211–214.

<sup>2</sup> Ільєнко В., Ільєнко Д., Карпенко Р. Принципи житлового права. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 10. С. 37–38.

безробіття, хвороби, інвалідності, вдівства, старості чи іншого випадку втрати засобів до існування через незалежні від неї обставини. Іншим приписом Держави, визнають право кожного на достатній *життєвий рівень для нього і його сім'ї*, що включає достатнє харчування, одяг і *житло*, і на неухильне поліпшення умов життя (перше речення пункту 1 статті 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні і культурні права 1966 року).

Окремо акцентуємо на Керівних настановах щодо реалізації права на достатнє житло (*Guidelines for the Implementation of the Right to Adequate Housing*<sup>1</sup>) Генеральної асамблеї ООН від 26 грудня 2019 року (A/HRC/43/43) (далі – *Настанови*), які зосереджені на зобов'язаннях держав як основних носіїв обов'язків згідно з міжнародним правом прав людини. Під *«зобов'язаннями держав»* маються на увазі всі аспекти відносин держав з підприємництвом (бізнесом), фінансовими інституціями, інвесторами та іншими приватними суб'єктами, які відіграють важливу роль у реалізації права на житло; *Настанови* не слід тлумачити як такі, що обмежують, змінюють або іншим чином завдають шкоди будь-яким правам, визнаним міжнародним правом у галузі прав людини чи гуманітарним правом, і їх слід, у відповідних випадках, читати разом з іншими стандартами прав людини та керівними настановами, що стосуються *переміщення, виселення, безпеки володіння, участі громадськості, бізнесу та прав людини*, а також з юриспруденцією та коментарями органів Організації

---

<sup>1</sup> Guidelines for the Implementation of the Right to Adequate Housing. 26.12.2019 (A/HRC/43/43). URL: <https://bit.ly/46Mcxh1> (дата звернення: 01.07.2023).

Об'єднаних Націй, які здійснюють моніторинг договорів з прав людини, і спеціальних процедур (преамбула, пункти 10–11).

В цілому, Настанови стосуються таких аспектів як: гарантії права на житло як основне пов'язане *право людини на гідність і право на життя*; негайне вжиття заходів для забезпечення *поступової реалізації права на достатнє житло* з дотриманням норми розумності; забезпечення значущої участі у розробці, реалізації та моніторингу *житлової політики та рішень*; реалізація *комплексної стратегії реалізації права на житло*; ліквідація *безпритульності* у найкоротші строки та припинення криміналізації осіб, які живуть бездомними; *заборона примусового виселення та попередження виселення*, коли це можливо; *модернізація неформальних поселень* із запровадженням підходів щодо прав людини; подолання дискримінації та забезпечення рівності; *забезпечення гендерної рівності в житлі та землі*; забезпечення права на достатнє житло для *мігрантів та внутрішньо переміщених осіб*; забезпечення спроможності та *підзвітності* органів місцевого та регіонального самоврядування для реалізації права на достатнє житло; забезпечення державного регулювання *підприємницької діяльності щодо зобов'язань та розв'язання питань фінансування житлового будівництва*; забезпечення права на житло в межах та зважаючи на кліматичні зміни та усунення наслідків кліматичної кризи для права на житло; здійснення *міжнародного співробітництва* для забезпечення реалізації права на достатнє житло; забезпечення ефективних *механізмів моніторингу та підзвітності*; забезпечення *доступу до правосуддя* щодо всіх аспектів права на житло.

Доки кодифікація житлового законодавства перебуває у стані становлення, приписи чинного ЖК неодноразово були предметом конституційного контролю. У зв'язку з цим, Конституційний Суд України висловив низку юридичних позицій, які мають бути застосовними щодо розуміння принципів житлового права з метою наступного унормування житлових відносин:

– встановлення *<...> санітарної норми* для безоплатної приватизації житла є законодавчою гарантією держави забезпечити справедливу передачу громадянам України у власність державного житлового фонду на рівних умовах і в рівних розмірах (абзаци п'ятий підпункту 3.2 пункту 3 мотивувальної частини)<sup>1</sup>;

– *приватизація державного житлового фонду не є обов'язком громадян України, а є їх правом, яке повинне реалізовуватися ними на власний розсуд, на умовах, у порядку та спосіб, встановлених законом* (абзац другий підпункту 3.3 пункту 3 мотивувальної частини)<sup>2</sup>;

– *<...> Кодекс прийнято до набуття чинності Конституцією України, а тому ряд його положень є такими, що нівелюють сутність конституційного права кожної особи на житло, не відповідають й іншим конституційним засадам соціального, економічного розвитку Українського суспільства та держави, унеможливають вільне набуття кожним права приватної власності на житлові об'єкти відповідно до закону; положення преамбули Кодексу суперечать частинам першій, другій статті 15 Конституції України, згідно з якими суспільне життя в Україні ґрунтується на засадах політичної, економічної та ідеологічної*

---

<sup>1</sup> Рішення від 10 червня 2010 року № 15-рп/2010.

<sup>2</sup> Рішення від 10 червня 2010 року № 15-рп/2010.

багатоманітності, жодна ідеологія не може визнаватися державою як обов'язкова, тож їх слід привести у відповідність з вимогами Основного Закону України (абзац третій пункту 3 мотивувальної частини<sup>1</sup>);

– Україна має зобов'язання гарантувати право на житло і на міжнародному рівні. Так, <...> держава зобов'язується вживати заходів, спрямованих на сприяння доступові до житла належного рівня та запобігання бездомності, її скорочення з метою поступової ліквідації (абзаци третій пункту 4 мотивувальної частини<sup>2</sup>);

– Конституційний Суд України наголошує на особливо *тісному зв'язку*, що існує між гарантованими Конституцією України правом на житло, з одного боку, і свободою пересування й вільного вибору місця проживання (частина перша статті 33), з другого боку (абзац другий підпункту 5 мотивувальної частини<sup>3</sup>).

Підводячи певні підсумки, звертаємо увагу на 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.

---

<sup>1</sup> Рішення від 20 грудня 2019 року № 12-р/2019.

<sup>2</sup> Рішення від 20 жовтня 2021 року № 7-р(II)/2021.

<sup>3</sup> Рішення від 22 червня 2022 року № 5-р(II)/2022.



НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ  
ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ

# ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЯК ОСНОВА РЕГЛАМЕНТАЦІЇ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО ЧАСУ





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

**ПРАВОВІ ЗАГАДИ  
ЯК ОСНОВА РЕГЛАМЕНТАЦІЇ ТА  
РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН  
В УМОВАХ ВОЄННОГО ЧАСУ**

**Збірник матеріалів «круглого столу»  
19 травня 2023 року**

**м. 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 № 9 від 26 липня 2023 р.)*

**П68** **Правові засади як основа регламентації та регулювання житлових відносин в умовах воєнного часу.** Збірник матеріалів «круглого столу» 19 травня 2023 року (м. Київ). К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2023. 126 с. 1 електрон. опт. диск (CD-R).

**ISBN 978-617-8084-19-6**

Збірник містить матеріали науково-практичного «круглого столу» «Правові засади як основа регламентації та регулювання житлових відносин в умовах воєнного часу». На науковому заході обговорено питання пріоритетів житлової політики в Україні в умовах воєнного часу; сучасної доктрини побудови системи принципів житлового права; Приватноправових принципів житлового права; публічно-правових принципів житлового права; засади побудови моделей житлового законодавства в країнах ЄС.

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

**УДК 349.444**

ISBN 978-617-8084-19-6

© Автори, 2023

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

**ЗМІСТ**

<b>Кохановська Олена Велеоніівна</b> <b>ДІЯ ПРИВАТНОПРАВОВИХ ПРИНЦИПІВ У ЖИТЛОВОМУ</b> <b>ПРАВІ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ .....</b>	<b>6</b>
<b>Вінник Оксана Мар'янівна</b> <b>АКТУАЛІЗОВАНІ ВІЙНОЮ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО</b> <b>РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ЩОДО ЖИТЛА .....</b>	<b>15</b>
<b>Коструба Анатолій Володимирович</b> <b>ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ</b> <b>ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН У ФРАНЦІЇ: ДОСВІД</b> <b>НОРМОПРОЕКТУВАННЯ.....</b>	<b>25</b>
<b>Заїка Юрій Олександрович</b> <b>ПРИНЦИП СПРАВЕДЛИВОСТІ ЯК ГОЛОВНА ЗАСАДА</b> <b>ЖИТЛОВОГО ПРАВА.....</b>	<b>30</b>
<b>Давидова Наталія Олександрівна</b> <b>ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ В ЄС ТА</b> <b>США .....</b>	<b>35</b>
<b>Бичкова Світлана Сергіївна</b> <b>ПРИНЦИП ПРОПОРЦІЙНОСТІ В ПРАКТИЦІ</b> <b>РОЗГЛЯДУ І ВИРІШЕННЯ СУДАМИ СПРАВ ПРО</b> <b>ВИСЕЛЕННЯ .....</b>	<b>42</b>
<b>Примак Володимир Дмитрович</b> <b>ПРАВОВІ ЗАСАДИ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ З</b> <b>ВІДНОВЛЕННЯ ЗРУЙНОВАНОГО ПІД ЧАС ВІЙНИ</b> <b>ЖИТЛА .....</b>	<b>49</b>
<b>Галянтич Микола Костянтинович</b> <b>ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАСАД ЖИТЛОВОГО</b> <b>ПРАВА У ВОЄННИЙ ТА ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД.....</b>	<b>55</b>

<b>Бернацький Микита Віталійович</b> <b>ПОРЯДОК КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ЗНИЩЕННЯ ЖИТЛА</b> <b>ВНАСЛІДОК БОЙОВИХ ДІЙ, СПРИЧИНЕНИХ</b> <b>ЗБРОЙНОЮ АГРЕСІЄЮ РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ</b> <b>ПРОТИ УКРАЇНИ.....</b>	<b>65</b>
<b>Гетманцев Максим Олександрович</b> <b>ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ</b> <b>ВНУТРІШНЬО ПЕРЕМІЩЕНИХ ОСІБ ПІД ЧАС</b> <b>ВОЄННОГО КОНФЛІКТУ В УКРАЇНІ.....</b>	<b>71</b>
<b>Короленко Віталій Михайлович</b> <b>УЧАСТЬ ПРОФСПЛОК У ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИНАХ</b> <b>ЯК ОЗНАКА ДЕРАДЯНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО</b> <b>ЗАКОНОДАВСТВА.....</b>	<b>77</b>
<b>Кохановський Велеонін Олексійович</b> <b>ПРИВАТНОПРАВОВІ ПРИНЦИПИ, НА ЯКИХ</b> <b>ҐРУНТУЮТЬСЯ ПРАВО НА МІСЦЕ ПРОЖИВАННЯ,</b> <b>ПРАВО НА НЕДОТОРКАННІСТЬ ЖИТЛА І ПРАВО</b> <b>ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ .....</b>	<b>84</b>
<b>Кочин Володимир Володимирович</b> <b>ФАКТОРИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ФОРМУВАННЯ</b> <b>ПРИНЦИПІВ ЖИТЛОВОГО ПРАВА.....</b>	<b>91</b>
<b>Попелюк Вадим Павлович</b> <b>ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВА НА ЖИТЛО В УМОВАХ</b> <b>ВОЄННОГО СТАНУ .....</b>	<b>98</b>
<b>Менделя Олена Олегівна</b> <b>ПРИНЦИП НЕДОПУСТИМОСТІ СВАВІЛЬНОГО</b> <b>ПОЗБАВЛЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ</b> <b>ЖИТЛОМ.....</b>	<b>104</b>

**Запорожченко Аркадій Віталійович**  
**ДИСКРЕЦІЯ ТА РОЗСУД СУДУ ПРИ ВИРІШЕННІ**  
**ЖИТЛОВИХ СПОРІВ.....III**

**Пижова Олена Вікторівна**  
**МІЖГАЛУЗЕВИЙ ХАРАКТЕР ПРАВОВИХ ЗАСАД**  
**ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ У**  
**ПІСЛЯВОЄННИЙ ПЕРІОД ..... II8**

**Галянтич Анна Миколаївна**  
**ЗАСАДИ РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В**  
**СУЧАСНИЙ ПЕРІОД ВОЄННОГО ЧАСУ ..... I22**