

**Кочин В. В.,**

*кандидат юридичних наук, старший дослідник, провідний науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, науковий консультант судді Конституційного Суду України*

## **РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ СОЦІАЛЬНОЇ ДЕРЖАВИ**

Соціальна держава визначає людину найвищою соціальною цінністю, надає соціальну допомогу індивідам, які потрапили у важку життєву ситуацію, з метою забезпечення кожному гідного рівня життя, перерозподіляє економічні блага відповідно до принципу соціальної справедливості і своє призначення вбачає в забезпеченні громадянського миру і злагоди в суспільстві [4, с. 526].

Нині існують несприятливі тенденції лібералізму (навіть лібертаріанства) в аспекті надання індивідам «повної самостійності» не лише в ухваленні ними рішень (здійснення суб'єктивних прав), а й у несенні ними тягаря негативних наслідків об'єктивного та суб'єктивного характеру. Держава є формою організації суспільства, в якому мають збалансуватися суспільні (колективні чи публічні) та приватні (групові) потреби. В сучасних умовах держава має створювати правові механізми, які дозволяють індивідам самостійно реалізовувати власні законні приватні інтереси відповідно до об'єктивних закономірностей розвитку суспільства та економіки. «Активне» втручання держави можливе скоріше як виняток, зокрема у випадках об'єктивної неможливості здійснення особою суб'єктивних прав.

Житло розглядається як особливий об'єкт правових відносин не лише в межах реалізації окремого права, а забезпечує належне здійснення інших соціальних прав. Такий підхід обумовлений у різноманітних проявах людської гідності (зокрема як призма захисту соціальних прав [5, с. 319]) та способах її забезпечення, зокрема шляхом розуміння достатнього життєвого рівня що має матеріалізований прояв. Так, за статтею 48

Конституції України кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло.

Зважаючи на це, для правового регулювання житлових відносин мають значення два поняття: *житловий фонд та житло*. Так, за статтею 4 ЖК України житловий фонд утворюють жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України (частина перша). Наступними приписами цієї статті житловий фонд державний житловий фонд, громадський житловий фонд, фонд житлово-будівельних кооперативів, приватний житловий фонд, житловий фонд соціального призначення. Такий підхід спричинив наступну структуру кодексу, однак у сучасних умовах ці підходи не відповідають конституційній моделі реалізації права на житло (стаття 47 Основного Закону України) та утверджують єдиний порядок публічного управління житловим фондом.

ЦК України унормував відносини щодо житла як місця проживання та як об'єкта права власності. У юридичній літературі звертається увага на певну непослідовність застосування досліджуваних понять, тому пропонується застосовувати поняття «житло» як більш усталене, а тому недоцільним є використання терміну «помешкання» (наприклад, частина перша статті 812 ЦК України), адже воно підкреслює публічно-правовий аспект об'єкта реєстрації як житла [6, с. 88-89].

М. Джордан підкреслює необхідність аналізу житлового питання як політико-економічної проблеми, в основі якої лежить конфлікт між житлом як місцем проживання, соціальним простором і житлом як інструментом отримання прибутку - конфлікт між житлом як домом (*home*) і як нерухомістю (*real estate*) [1, с. 70].

Окремою проблемою є використання інвестиційних механізмів для отримання житла, тобто йдеться про підприємницькі інструменти для досягнення непідприємницької мети (отримання житла без мети його наступного продажу). Т. Я. Рим виділяє наступні способи інвестування коштів у будівництво житла - фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та участь у житлово-будівельних кооперативах [3, с. 199].

Іншою проблемою є обов'язкова наявності у особи житла та ролі держави у відносинах з його набуття. Безмовно, що розуміння житла як однієї із загально-цивілізаційних цінностей, що забезпечує гідне існування людини відповідно до достатнього життєвого рівня, формує обов'язок соціальної держави забезпечити природне неособисте немайнове право

на місце проживання (стаття 310 ЦК України). Однак, таке місце має матеріалізовану форму - житло - об'єкт, який за Конституцією України «кожен громадянин матиме змогу побудувати <...>, придбати <..> у власність або взяти в оренду» (частина перша статті 47). І виключно щодо громадян, які потребують соціального захисту житло надається безоплатно або за доступну для них плату (частина друга статті 47).

Отже, існування соціального житла (житлового фонду соціального призначення) є скоріше винятком у випадках, коли особа із об'єктивних причин не може реалізувати своє право на житло за частиною першою статті 47 Конституції України - приватноправовими способами. Відсутність приватноправової можливості набуття права на житло може свідчити про обмеження суб'єктності особи. Йдеться про соціальну справедливість у розподілі такого ресурсу як житло, домірності витрат на його утримання, формування державної політики щодо комплексного підходу реалізації приписів статті 47 Конституції України.

С. О. Комнатний доводить необхідність визначення керівних принципів формування сучасної державної житлової політики, завдяки якій житлові права громадян й обов'язки держави мають бути збалансованими, соціально й економічно обгрунтованими, а саме: «принцип праворозуміння права на житло як однієї з категорій природних прав людини; принцип справедливості; принцип доступності; принцип транспарентності; принцип сталого розвитку» [2, с. 29].

Отже, право на житло у соціальній державі не може розглядатися як обов'язкова вимога індивіда до публічних органів про надання у користування житла. Декларування державою гарантії забезпечити кожного житлом є проявом відголосків «недобудованого соціалізму» та популізму. Зважаючи на те, що держава формує правопорядок (зокрема систему нормативно-правових актів), який має сприяти існуванню достатнього життєвого рівня (гідних умов життя людини) відповідно до існуючих соціально-економічних умов розвитку суспільства, правове регулювання спрямовується відповідно до ринкових засад розвитку. Соціальна складова права на житло реалізується виключно щодо громадян, які потребують соціального захисту. Зважаючи на це, є необхідність перегляду підходів до системи житлового фонду, кодифікації житлового законодавства, формування засад розвитку соціально-орієнтованих елементів у ринковій економіці на ділянці реалізації житлової потреби. Перспективними напрямками наступних наукових досліджень є забезпечення реалізації прав людини у житловій сфері.

### Список використаних джерел:

1. Jordan M. Contesting Housing Inequality: Housing Rights and Social Movements. *The Modern Law Review*. 2024. Вип. 87. № 1. С. 52-79.
2. Комнатний С. О. Філософсько-правові засади реалізації житлової політики в Україні в контексті сучасних суспільних трансформацій: дис. ... д.ю.н. ... 12.00.12. Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2023. 409 с.
3. Рим Т. Я. Еволюція правового регулювання інвестування у житлове будівництво. *Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах. Монографія*. За ред.: Галянтич М. К. Київ: Юрінком Інтер, 2023. С. 189-199.
4. Цвік М. В., Петришин О. В., Авраменко Л. В., та ін. Загальна теорія держави і права. За ред.: Цвік М. В., Петришин О. В. Харків: Право, 2011. 584 с.
5. Основні права людини: німецько-український вирім: монографія. За ред.: Мельник Р. С. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2022. 404 с.
6. Право власності на житло в Україні: доктрина та реалізація: монографія. За ред.: Крупчан О. Д., Луць В. В. Київ: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2016. 247 с.

**Сурженко О. А.,**

*кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

## **ПРО СУЧАСНИЙ СТАН РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

Право на житло є значущим для кожної людини, адже всі люди десь проживають і багато з людей прагнуть покращити свої житлові умови. Для цього в кожній країні розробляються свої підходи та програми з урахуванням економічних можливостей та інших численних показників.

Втім є категорія людей, які або не мають житла зовсім, або навіть про це не замислюються. Як правило, це асоціальний контингент. Для них держава запроваджує (або має запроваджувати) окремі моделі вирішення цього питання, оскільки це важливо і для такого роду людей, і для суспільства у цілому.

С76 **Стан і засади реформування цивільного та житлового законодавства України** : матеріали XXII наук.-практ. конф., присвяч. 102-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962—1987 рр.) В. П. Маслова (Харків, 9 лют. 2024 р.). - Харків : ЕКУС, 2024. - 294 с.

ISBN 978-617-7934-26-3

У збірнику представлено матеріали чергової, вже 22-ї міжнародної науково-практичної конференції, проведення якої було започатковано у 2003 р. і яка присвячується в цей раз 102-й річниці з дня народження доктора юридичних наук, професора Василя Пилиповича Маслова.

Захід традиційно зібрав учених-цивілістів закладів вищої освіти, провідних наукових установ України, США, Німеччини й практичних працівників, які розглянули актуальні проблеми приватного права (цивільного, житлового і права інтелектуальної власності).

Видання адресоване науковим працівникам, аспірантам, викладачам закладів юридичної вищої освіти (факультетів ЗВО), а також працівникам суду, адвокатури, органів юстиції, практикуючим юристам, іншим особам, які вивчають і застосовують цивільне, житлове законодавство.

Посилання на відеозапис конференції : <https://www.youtube.com/watch?v=Qppr1WdSpVg>

УДК 347(477):005.342

*Наукове видання*

## **СТАН І ЗАСАДИ РЕФОРМУВАННЯ ЦИВІЛЬНОГО ТА ЖИТЛОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ**

**Матеріали XXII науково-практичної конференції, присвяченої 102-й річниці з дня народження доктора юридичних наук, професора, член-кореспондента АН УРСР, ректора Харківського юридичного інституту (1962-1987 рр.) В. П. Маслова**

**(Харків, 9 лютого 2024 рок)**

Відповідальний за випуск *І. В. Спасько-Фатеева*

*Видається в авторській редакції*

Підписано до поширення через мережу Інтернет 04.03.2024.  
Відповідає формату друкованого видання 60x84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Гарнітура Times.  
Обл.-вид. арк. 16. Вид. № 04-03-2024.

Видавництво «ЕКУС»  
Україна, 61057, Харків, вул. Дарвіна, 19  
Тел. (+38067) 928-2209  
E-mail: [ecusgroup@gmail.com](mailto:ecusgroup@gmail.com)

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції — серія ДК № 6841 від 11.07.2019 р.