

УДК 349.444

Володимир Володимирович КОЧИН,

кандидат юридичних наук, старший дослідник,

науковий консультант судді Конституційного Суду України,

старший науковий співробітник відділу приватного права та процесу

Науково-дослідного інституту приватного права

і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України;

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2468-0808>

ПРИВАТНОПРАВОВІ ЦІННОСТІ В ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ: КОГНІТИВНЕ УПЕРЕДЖЕННЯ ТА «ПАСТКА-22»

Цінності є позитивне або негативне ставлення до явищ навколишнього світу, яке ґрунтується на потребах та інтересах людей, культур певного соціуму [5, с. 11]. О. О. Гайдулін пропонує запровадження «об'єктивної цінності» як абстракції, яка позначатиме внутрішню значущість певної складової для об'єкта в цілому безвідносно до жодного суб'єкта; натомість індивідуальна та суспільна цінності мають за свою суть значущість певного матеріального або духовного об'єкта відповідно до окремого індивіда та суспільства в цілому (групи індивідів) [2, с. 123].

Безумовно, право кожного на житло (перше речення частини першої статті 47) є цінністю, яка підлягає особливій правовій охорони та потребує належного нормативного встановлення у системному зв'язку відповідних приписів Конституції України. За юридичною позицією Конституційного Суду України «реалізація права на житло <...> має ключове значення не лише для реалізації інших економічних та соціальних прав людини, через які насамперед утілюється конституційна цінність гарантування гідних умов життя для кожної людини, а й для ефективного здійснення кожним прав і свобод особистого й політичного характеру» [абзац перший підпункту 5 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 22 червня 2022 року № 5-р(II)/2022].

Попередньо нами вже зверталася увага, що право на житло у соціальній державі не може розглядатися як обов'язкова вимога індивіда до публічних органів про надання у користування житла; 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 [7, с. 20].

І. В. Спасибо-Фатєєва твердить, що «житло є одним із значущих для людини об'єктів її права власності, держава має належним чином врегулювати відносини з цим об'єктом», як наслідок можна простежити відповідні зміни: житло поступово ставало об'єктом права приватної власності; сформувався ринок житла та система іпотечного кредитування; змінилися механізми управління житловим фондом; запровадження механізмів надання житлових приміщень соціально незахищеним громадянам, а також особам, які з різних обставин потребують надання їм житлових приміщень [9, с. 230–231].

Наш історичний досвід прикрашений відповідними фактоїдами та створює ефект ілюзорної правди, що держава має надавати житло кожному. Паралельно за допомогою каскаду доступності створюється модель загальнодоступності набуття права власності на житло. У цьому випадку проявляються риси лібертаріантства в аспекті надання індивідам «повної самостійності» не лише в ухваленні ними рішень (здійснення суб'єктивних прав), а й у несенні ними тягара негативних наслідків об'єктивного та суб'єктивного характеру. Як результат, складається уявна проблема крайнощів, яка насправді є різним проявом права на житло. Саме тому «ця потреба є нагальною для запобігання зловживання правом на отримання житла категоріями громадян, яких не можна віднести до потребуючих соціального захисту» [9, с. 231].

Особливість права на житло як правової цінності полягає у його подвійній природі – конфлікт між житлом як місцем проживання, соціальним простором і житлом як інструментом отримання прибутку – конфлікт між житлом як домом (*home*) і як нерухомістю (*real estate*) [1, с. 70].

За Європейською соціальною хартією (переглянутою) від 3 травня 1996 року право на житло виокремлено в окрему норму статті 31, за якою можна виділити такі цінності як доступність житла належного рівня (вимоги до матеріального об'єкта); запобігання бездомності (вимоги до соціального становища людини); встановлення на житло цін, доступних для малозабезпечених осіб. «Житло» також міститься й у інших нормах цієї Хартії, зокрема щодо: осіб з інвалідністю (стаття 15); права сім'ї (стаття 16); права трудящих-мігрантів (стаття 19); права осіб похилого віку на соціальний захист (стаття 23); права на захист від бідності та соціального відчуження (стаття 30).

Наведені права кореспондуються із обов'язком держави із забезпечити («усіма відповідними засобами як національного, так і міжнародного характеру» відповідно до Хартії). Однак, особливість полягає в тому, що «такі конституційні цінності, як відповідальність держави перед людиною за свою діяльність та обов'язок держави утверджувати й забезпечувати права і свободи людини, не заперечують

ідеї відповідального ставлення людини до свого життя, зокрема шляхом забезпечення особистого та сімейного добробуту власною працею» (абзац третій підпункту 6.2 пункту 6 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 15 липня 2021 року № 2-р/2021).

У межах житлових відносин має реалізовуватися концепція приватного права, яка покликана забезпечити нормальне функціонування і розвиток системи відносин, яка є самостійною, незалежною від держави в умовах визнання наднормативного характеру цивільних прав як прав, які постають із самого життя [8, с. 64], а також створювати підґрунтя для належного виконання державою своїх позитивних обов'язків [3, с. 35].

Поруч з цим «законодавець зобов'язаний унормувати ці питання, уживаючи домірних заходів для досягнення справедливого балансу між захистом публічних інтересів і конституційних прав людини на соціальний захист та достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, не порушуючи сутності цих прав» [друге речення підпункту 5.1 пункту 5 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 22 березня 2023 року № 3-р(II)/2023].

Гегель, розглядаючи систему потреб, наголошував, що мета потреби – задоволення суб'єктивної *особливості*; однак у відношенні до потреб і вільної сваволі інших себе проявляє *загальність* [4, с. 174]. Зважаючи на майновий характер житла, слід також звернутися до розуміння гегелівської *залежності* і *взаємності* роботи й вдоволення потреб від суб'єктивного *егоїзму* до внеску до вдоволення потреб *усіх інших* [4, с. 179].

У правовому регулюванні житлових відносин це виявляється, зокрема у встановленні норми жилої площі (стаття 47 ЖК України) та бази оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості (пункт 266.4.1 частини 4 статті 266 ПК України). Тобто держава визнає реалізацію однієї потреби як мінімум, а іншу – як надлишок, який підлягає оподаткуванню. За гегелівською філософією отримані податки мали б спрямовуватися на забезпечення житлових потреб (стаття 31 ЖК України).

Стаття 2 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» закріпила «пастку-22»¹, за якою громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту, соціальне

¹ Вислів, що демонструє абсурдну, безвихідну ситуацію, який закріпився після виходу роману Джозефа Геллера «Пастка-22» (Catch-22).

житло надається безоплатно (друге речення частини першої), а користування соціальним житлом є платним (перше речення частини другої). Наступні «пастки-22» містяться у статтях 28, 29 згаданого Закону, а також у відповідних постановах Уряду (наприклад: від 21 березня 2007 р. № 523; від 19 березня 2008 р. № 219; від 23 липня 2008 р. № 682). Звісно, це твердження до певної міри є провокаційним, однак маємо надію на ефективність державної політики у цій сфері, зокрема при розробці чергового законопроекту «Про основні засади житлової політики» [11].

Право на житло як складова права на достатній рівень життя не повинно бути самоціллю у розумінні потреби у власності, зокрема як пропонується проектом Закону України «Про основні засади житлової політики» щодо «реалізації права осіб на житло, сталого й ефективного використання житлового фонду в Україні» [10]. Так, роль державної житлової політики полягатиме «у визначенні, регулюванні та управлінні природними межами між приватним, державним житловим фондом та житловим фондом територіальних громад з метою забезпечення максимальних можливостей для осіб обирати та мати доступне житло, яке б відповідало їхнім поточним потребам» (частина перша статті 8) виглядає як прагнення сформування якорування – схилити людей при прийнятті рішень на перший запропонований шматок інформації («якір») – «вибір між житловими фондами» (хоча про які природні межі між фондами йдеться, лишається загадкою).

Припис частини другої статті 47 Конституції України встановлює обов'язок держави та органів місцевого самоврядування безоплатно або за доступну плату надавати житло «громадянам, які потребують соціального захисту». Вважаємо, що ця норма кореспондує обов'язок держави щодо соціальних прав осіб, які позбавлені вибору у можливості реалізації права на житло (у сув'язі із частиною першою статті 46 Основного Закону України). Тобто особа позбавлена постійнодіючих трансцендентальних мотивів, які Кант визначав як об'єктивні, при цьому такі, що не суперечать свободі, оскільки є надбанням розуму, його приписами, імперативами, що уможливають вільний вибір, а не є жорсткою детермінацією людської поведінки [6, с. 293].

Отже, у житловій сфері право на житло не є самостійною цінністю, адже переважаючими складниками є такі приватноправові цінності, такі як людська гідність, свобода, недоторканість, сім'я, власність, приватність, вибір роду занять тощо. Цей перелік формує гідні умови життя людини (ба більше – умови гідні людини), який може змінюватися відповідно до її потреб. Держава, забезпечуючи гідні умови, встановлює мінімальні стандарти та юридичні наслідки для

осіб, які реалізують своє право «надлишково», з метою досягнення суспільних інтересів. Нормативне регулювання не повинно формувати когнітивні упередження щодо абсолютизації ролі держави, яка «забезпечує житлом» як виняток – за умови неможливості особою реалізувати права та свободи. Крім того, майбутня державна житлова політика має пройти суворий тест з метою уникнення «пастки-22». Сподіваюся, що ці висновки не є когнітивними упередженнями дослідника.

Список бібліографічних посилань

1. Jordan M. Contesting Housing Inequality: Housing Rights and Social Movements. *The Modern Law Review*. 2024. Вип. 87. № 1. С. 52–79.
2. Гайдулін О. О. Філософія права. Європейські парадигми праворозуміння: підруч. для вищ. військ. навч. закл. Київ: НУОУ імені Івана Черняхівського, 2019. 436 с.
3. Галянтич М. К., Пижова О. В. Удосконалення приватноправових механізмів здійснення суб'єктивних житлових прав у сучасних умовах. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2023. № 4. С. 31–36.
4. Гегель Г. В. Ф. Основи філософії права, або Природне право і державознавство. Київ: Юніверс, 2000. 336 с.
5. Данильян О. Г., Дзьобань О. П. Філософія. Підручник. Харків: Право, 2015. 432 с.
6. Козловський В. П. Кантова антропология: Джерела. Констеляції. Моделі. 2-е вид. Київ: Дух і Літера, 2023. 728 с.
7. Кочин В. В. Право на житло у соціальній державі: ринкові та соціально-орієнтовані засади регулювання житлових відносин. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2023. № 5. С. 16–21.
8. Майданик Р. А. Цивільне право як сфера приватного права України. *Приватне право*. 2013. № 1. С. 74.
9. Спасибо-Фатеева І. В. Стаття 47. *Конституція України. Науково-практичний коментар*. За ред.: Стефанчук Р. О., Петришин О. В. Київ: ВАІТЕ, 2024. С. 230–233.
10. Проект Закону України «Про основні засади житлової політики». URL: <https://mtu.gov.ua/news/35482.html> (дата звернення: 18.04.2024).
11. Соціальне житло: які зміни пропонуються в законопроект «Про основні засади житлової політики». URL: <https://mtu.gov.ua/news/35527.html> (дата звернення: 18.04.2024).



**МІНІСТЕРСТВО
ВНУТРІШНІХ
СПРАВ
УКРАЇНИ**

**ХАРКІВСЬКИЙ
НАЦІОНАЛЬНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ
ВНУТРІШНІХ
СПРАВ**

**НАЦІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ
ПРАВОВИХ
НАУК
УКРАЇНИ**

**ХАРКІВСЬКИЙ
ОБЛАСНИЙ
ОСЕРЕДОК
ВСЕУКРАЇНСЬКОЇ
ГРОМАДСЬКОЇ
ОРГАНІЗАЦІЇ
«АСОЦІАЦІЯ
ЦИВІЛІСТІВ
УКРАЇНИ»**

ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА ТА ПРОЦЕСУ

**Тези доповідей учасників
науково-практичної конференції,
присвяченої 99-й річниці від дня народження
Олександра Анатолійовича Пушкіна**

м. Вінниця, 24 травня 2024 р.

Вінниця 2024

УДК 346+347.9](477)(06)
П78

*Друкується згідно з рішенням організаційного комітету
відповідно до доручення Харківського національного
університету внутрішніх справ
від 08.02.2024, протокол № 12*

П78 **Проблеми** цивільного права та процесу : тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. 99-й річниці від дня народження О. А. Пушкіна (м. Вінниця, 24 трав. 2024 р.) / МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ ; Нац. акад. правових наук України ; Харків. обл. осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України. – Вінниця : ХНУВС, 2024. – 380 с.

У збірнику розміщено тези наукових доповідей та повідомлень, у яких розглядаються актуальні проблеми цивільного, сімейного та цивільного процесуального права.

УДК 346+347.9](477)(06)

Матеріали викладені в авторській редакції з незначними коректорськими правками. Відповідальність за точність поданих фактів, цитат, цифр і прізвищ несуть автори та їх наукові керівники.

Електронна копія збірника безоплатно розміщується у відкритому доступі на сайті Харківського національного університету внутрішніх справ (<http://www.univd.edu.ua>) у розділі «Наука», сторінка «Конференції, семінари, та круглі столи», а також у репозитарії ХНУВС (<http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/>).

© Харківський національний університет
внутрішніх справ, 2024