



ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ ЛЮДИНИ В ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ: ВІД ДОКТРИНИ ДО КОНЦЕПЦІЇ



збірник наукових праць

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

**ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ
ПРАВ ЛЮДИНИ В ЖИТЛОВІЙ
СФЕРІ: ВІД ДОКТРИНИ
ДО КОНЦЕПЦІЇ**

Збірник наукових праць

м. Київ

УДК 349.444

П 12

Рекомендовано до друку на засіданні Вченої ради Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України (протокол № 15 від 27 листопада 2024 р.)

П12 **Забезпечення реалізації прав людини в житловій сфері: від доктрини до концепції.** Збірник наукових праць за результатами «круглого столу». Упорядник В. В. Кочин. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2024. 70 с. 1 електрон. опт. диск (CD-R).

ISBN 978-617-8084-37-0

Збірник містить матеріали, які були апробовані під час роботи науково-практичного «круглого столу» «Забезпечення реалізації прав людини в житловій сфері: від доктрини до концепції». На науковому заході обговорено проблематика приватноправового регулювання житлових відносин; засад здійснення та захисту житлових прав; права власності на житло; договірних відносин із житлом; а також особливості спадкування житла.

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

УДК 349.444

ISBN 978-617-8084-37-0

© Автори, 2024

© Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2024

ЗМІСТ

Майданик Р. А. Інвестування в будівництво житла і речове право майнового очікування в умовах рекодифікації цивільного законодавства	4
Галянтич М. К. Концептуальні засади реалізації прав людини щодо користування житлом.....	16
Заїка Ю. О. Правовий режим житла як об'єкту спадкового правонаступництва	23
Аврамова О. Є. Правова природа вселення у житло	30
Бернацький М. В. Надання інформації в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку	34
Гелич А. О., Гелич Ю.О. Концепція управління публічним житловим фондом: проблеми належного урядування та регуляторного впливу	41
Кочин В. В. Розвиток житлового права: цінності, принципи та моделі правового регулювання	48
Семіног С. В. Механізм відновлення об'єктів державної форми власності, зруйнованих внаслідок збройної агресії рф.....	57
Галянтич А. М. Договір найму (оренди) нерухомого майна: правова характеристика.....	63

Майданик Роман Андрійович

[Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака
НАПрН України, головний науковий співробітник
відділу приватного права та процесу, доктор
юридичних наук, професор, дійсний член (академік)

Національної академії правових наук України]

**ІНВЕСТУВАННЯ В БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА І
РЕЧОВЕ ПРАВО МАЙНОВОГО ОЧІКУВАННЯ В
УМОВАХ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО
ЗАКОНОДАВСТВА****Вступ**

Майнові права інвесторів на об'єкти незавершеного будівництва є однією з актуальних правових конструкцій у сфері речового права, що зумовлює преосмислення правової природи майнових відносин між інвестором, забудовником і третіми особами, які мають законний інтерес в об'єкті незавершеного будівництва.

Розвиток відносин у сфері інвестування в будівництво об'єктів нерухомого майна характеризує тенденція до трансформації зобов'язального характеру прав інвестора в обмежене речове право набути у свою власність нерухоме майно, яке буде споруджене в майбутньому, що зумовлює формування нового, раніше невідомого вітчизняному цивільному праву обмеженого речового права набувати у свою власність нерухоме майно, яке буде споруджене в майбутньому.

У зв'язку з цим набуває додаткової актуальності висвітлення відповідних концептуальних положень про майнове право очікування інвестора щодо об'єктів незавершеного будівництва.

Відносини інвестування майбутнім власником нерухомого майна в об'єкти незавершеного будівництва, які містять не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості, характеризує наявність значних ризиків для інвестора, пов'язаних із несвоєчасним отриманням об'єкту нерухомості, недобросовісними діями девелоперів (управителів забудовників) та суттєвими прогалинами в законодавстві, внаслідок яких фізичні особи-інвестори можуть залишитися без житла, іншої нерухомості та без інвестованих грошей.

Зменшити ці ризики покликане спеціальне майнове право, передбачене Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року¹.

У вітчизняній літературі увага зосереджена переважно на питаннях аналізу правозастосовної практики щодо майнових прав на об'єкти інвестування та коментуванні положень зазначеного вище Закону. Без належної уваги залишаються питання щодо визначення поняття та правової природи спеціального майнового права і перспектив впровадження в ЦК України положень про речове майнове очікування, з огляду на рекодифікацію вітчизняного цивільного законодавства.

Мета цього дослідження полягає у проведенні загальної характеристики, визначенні правової природи та впровадженні в ЦК України положень про майнове очікування як обмеженого речового права в умовах рекодифікації цивільного законодавства.

¹ Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року № 2518-IX. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

Для цього буде проведено загальну характеристику спеціального майнового права (1), визначено правову природу цього майнового права (2) і потім висвітлено майнове очікування як обмежене речове право в умовах рекодифікації цивільного законодавства (3).

1. Загальна характеристика спеціального майнового права

З метою створення правового механізму більш безпечного залучення коштів фізичних осіб у будівництво Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» впроваджено новий вид речового права на чуже майно – спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (надалі – Закон, спеціальне майнове право).

Закон визначає спеціальне майнове право як різновид майнового права, яке полягає у володінні і розпорядженні об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості.

Спеціальне майнове право виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна.

Спеціальне майнове право надає особі, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у

договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта (абз. 10 ч. 1 ст. 1 Закону).

Об'єктом спеціального майнового права може бути подільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому, у складі якого передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості) і неподільний об'єкт незавершеного будівництва (об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості).

Власниками спеціального майнового права на неподільний і подільний об'єктами незавершеного будівництва є фізичні або юридичні особи, за якими в установленому законом порядку зареєстровано спеціальне майнове право на неподільний або подільний об'єкт незавершеного будівництва.

На спеціальне майнове право поширюються гарантії щодо захисту права власності (у тому числі усунення перешкод у здійсненні спеціального майнового права; визнання спеціального майнового права у разі його невизнання, порушення, оспорювання; визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта).

Власник спеціального майнового права має право звертатися до суду щодо захисту свого права, у тому числі з вимогою щодо:

- 1) закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію. Не допускається прийняття судами рішень про добудову об'єкта, щодо якого відсутнє право на виконання будівельних робіт внаслідок його скасування чи анулювання, до відновлення такого права. У цьому разі

власник спеціального майнового права має право обрати інший спосіб захисту порушеного права;

2) визнання права власності на об'єкт, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Подільний об'єкт незавершеного будівництва може перебувати у цивільному обороті за умови державної реєстрації спеціального майнового права на цей об'єкт незавершеного будівництва у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Реєстрація спеціального майнового права є обов'язковою для тих, хто має намір продавати майбутні квартири, гаражні бокси, інші житлові та нежитлові приміщення або паркомісця. Наразі вже зареєстровано такі права на 3 об'єкти будівництва.

Умови, механізм та особливості поширення дії Закону на об'єкти нерухомого майна та їх складові частини будівництва передбачено Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання вимог Закону України „Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому“» від 13 червня 2023 р. № 596¹.

При переході спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості (крім першого продажу) або обтяження речових прав, зареєстрованого на користь покупця, який сплатив частково ціну за неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, до

¹ Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання вимог Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" від 13 червня 2023 р. № 596. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://ips.ligazakon.net/document/kp230596?an=121>

правонабувача одночасно переходять права та обов'язки покупця за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) або договором про участь у фонді фінансування будівництва.

Такий правонабувач вважається покупцем/довірителем за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж) або договором про участь у фонді фінансування будівництва.

Актуальними залишаються питання щодо визначення ефективних способів захисту спеціального майнового права.

Вважається, що інвестор після виконання умов інвестування набуває майнові права (тотожні праву власності) на цей об'єкт і після завершення будівництва об'єкта нерухомості набуває права власності на об'єкт інвестування як первісний власник шляхом проведення державної реєстрації речових прав на зазначений об'єкт за собою¹.

У разі невиконання забудовником належним чином взятих на себе зобов'язань, з урахуванням повної та вчасної сплати за майнові права, ефективним способом захисту порушених прав вважається визнання майнових прав на об'єкт інвестування. Саме до таких висновків дійшла Велика Палата Верховного Суду у своїй постанові від 14 вересня 2021 року у справі

¹ Визнання майнових прав на об'єкт інвестування, судова практика (+ Шаблон позовної заяви про визнання майнового права на об'єкт інвестування). 29.06.2023. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://instaco.com.ua/news/viznannya-maynovih-prav-na-ob-yekt-investuvannya-sudova-praktika-shablon-pozovnoyi-zayavi-pro-viznannya-maynovogo-prava-na-ob-yekt-invectuvannya>

№ 359/5719/17¹. Окрім цього, Верховний суд у постанові від 21 грудня 2022 року у справі № 569/5399/20 зазначив, що у разі невиконання забудовником належним чином взятих на себе зобов'язань, а також відсутності факту введення будинку в експлуатацію, з урахуванням повної та вчасної сплати пайових внесків учасником будівництва, ефективним способом захисту порушених прав останнього є визнання майнових прав на об'єкт інвестування².

Сформований судовою практикою підхід щодо кваліфікації майнового очікування як обмеженого речового права не повною мірою відповідає положенням ЦК України, оскільки ЦК, іншими законами прямо не передбачено положень про визнання майнового очікування обмеженим речовим правом.

2. Правова природа спеціального майнового права як майнового очікування

У цьому контексті актуальним залишається питання щодо визнання спеціального майнового права як обмеженого речового права (але не права власності) користування та розпорядження об'єктом незавершеного будівництва та набуття у власність нерухомого майна, яке буде споруджено в майбутньому.

Спеціальне майнове право не може бути правом власності, оскільки об'єкт нерухомості на час інвестування ще не побудований. Цим зумовлена необхідність визначення природи прав інвестора на

¹ Постанова Великої Палати Верховного Суду у своїй від 14 вересня 2021 року, справа 359/5719/17. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101584598>

² Постанова Верховного Суду від 14 грудня 2022 року, справа 569/5399/20. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108262184>

об'єкт незавершеного будівництва та їх співвідношення з правом власності.

Верховний суд України у постанові від 30 січня 2013 року, справа № 6-168цс12 визначив, що майнове право, яке можна визначити як «право очікування», є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав. Майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому¹.

За своєю правовою природою спеціальне майнове право є майновим очікуванням, яке відповідає ознакам речового права на чуже майно.

Визнання цього майнового права речовим майновим очікуванням зумовлено тим, що до моменту завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію інвестор має юридично обов'язкові для третіх осіб правомірні майнові очікування на набуття у свою власність нерухомого майна у майбутньому.

3. Майнове очікування як обмежене речове право в умовах рекодифікації цивільного законодавства

Впровадження у вітчизняне законодавство спеціального майнового права зумовлює необхідність доповнення ЦК України положеннями про майнове очікування як обмежене речове право набувати у власність нерухоме майно у майбутньому відповідно до умов договору та закону.

¹ Постанова Верховного Суду України від 30 січня 2013 року, справа № 6-168цс12. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29620576>

З огляду на рекодифікацію цивільного законодавства, заслуговує уваги впровадження в ЦК України положень про майнове очікування у вигляді окремої глави (глава 32-2 ЦК «Майнове очікування»), яка міститиме поняття майнового очікування, його об'єкт та встановлення, правові наслідки знищення майна, щодо якого встановлено майнове очікування, права та обов'язки особи, за якою зареєстровано майнове очікування, його відчуження, захист і припинення.

Під майновим очікуванням доцільно розуміти обмежене речове право виключно перед іншими особами набувати у майбутньому нерухоме майно у свою власність відповідно до договору та закону.

До відносин майнового очікування мають застосовуватися загальні положення ЦК про речові права, якщо інше не впливає з положень цієї глави або не впливає із сутності майнового очікування.

Майнове очікування може бути встановлене щодо нерухомого майна, яке є на момент встановлення майнового очікування або буде збудоване (придбане, набуто) у майбутньому. Майнове очікування поширюється на всі приналежності майна, щодо якого встановлено майнове очікування, а також на все, що приєднується або включається до його складу, якщо інше не передбачено законом.

Майнове очікування може бути встановлене договором або законом. У передбачених законом випадках право очікування може встановлюватися рішенням суду.

Майнове очікування виникає з моменту його державної реєстрації в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Підстави і

порядок державної реєстрації майнового очікування визначаються законом.

Особою, яка має майнове очікування, є особа, за якою у встановленому законом порядку зареєстровано майнове очікування. Майнове очікування може належати одночасно двом або більше особам (у тому числі з визначенням часток кожної з таких осіб).

У разі знищення (знесення або загибелі) об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстроване майнове очікування, майнове очікування припиняється з моменту внесення за заявою набувача майнового очікування змін до державного реєстру.

Майнове очікування може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, крім випадків відчуження майнового очікування на майно державної або комунальної власності. До відчуження майнового очікування застосовуються положення про відступлення права вимоги, якщо інше не встановлено договором або законом. Відчуження майна, щодо якого встановлено майнове очікування, не припиняє майнового очікування.

Майнове очікування припиняється у разі: прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна; поєднання в одній особі власника нерухомого майна, та особи, яка має майнове очікування на майбутнє нерухоме майно; відмови від майнового очікування особи, яка має майнове очікування на майбутнє нерухоме майно; розірвання договору, яким встановлено майнове очікування. Майнове очікування може бути припинене за рішенням суду та в інших випадках, встановлених законом.

Висновки

Проведений аналіз відносин інвестування в сфері будівництва житла і права майнового очікування інвестора дає підстави для таких висновків.

1. Передбачене законом спеціальне майнове право інвестора на об'єкт незавершеного будівництва за своєю правовою природою є різновидом правомірних очікувань, що має ознаки обмеженого речового права інвестора набувати право власності на нерухоме майно в майбутньому.

2. Заслугує підтримки впровадження у вітчизняне цивільне законодавство положень про речове право майнового очікування як обмеженого речового права у вигляді окремої глави ЦК України (Глава 23-2 ЦК Майнове очікування).

Література:

1. Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року № 2518-IX. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

2. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання вимог Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" від 13 червня 2023 р. № 596. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://ips.ligazakon.net/document/kp230596?an=121>

3. Визнання майнових прав на об'єкт інвестування, судова практика (+ Шаблон позовної заяви про визнання майнового права на об'єкт інвестування). 29.06.2023. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://instaco.com.ua/news/viznannya-maynovih-prav-na-ob-yekt-investuvannya-sudova-praktika-shablon-pozovnoyi-zayavi-pro-viznannya-maynovogo-prava-na-ob-yekt-invectuvannya>

4. Постанова Великої Палати Верховного Суду у своїй від 14 вересня 2021 року, справа 359/5719/17. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101584598>

5. Постанова Верховного Суду від 14 грудня 2022 року, справа 569/5399/20. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108262184>

6. Постанова Верховного Суду України від 30 січня 2013 року, справа № 6-168цс12. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29620576>

Галянтич Микола Костянтинович

[Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, головний науковий співробітник відділу приватного права та процесу, доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент Національної академії правових наук України]

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ ЛЮДИНИ ЩОДО КОРИСТУВАННЯ ЖИТЛОМ

На сьогодні виникає багато проблем, які пов'язані з неможливістю застосування житлового законодавства, відсутністю дієвих механізмів реалізації задекларованих нормативних положень, чисельністю неузгоджень, колізій, прогалин у самому законодавстві, що вимагає створення нового права, яке має стати в першу чергу нормативним вираженням загальнолюдських цінностей, принципів справедливості та людяності, засобом забезпечення прав і свобод людини і громадянина, основою організації та функціонування держави в інтересах людини і всього суспільства.

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 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; відсутність належного тлумачення нормативних документів.

Розвиток вітчизняної науки неможливий без створення повноцінного правового регулювання ринку нерухомості, одним із елементів якого є відносини користування житлом на умовах найму (оренди). На важливу значимість цього виду відносин в нашій державі вказує прийняття судових рішень, які покликані забезпечити ефективний механізм правового регулювання. Значення з поміж інших регуляторів відносин щодо найму (оренди) нерухомості належить цивільному договору як основному інструменту регулювання приватноправової сфери. Нині договір складає основу наукових досліджень у сфері володіння і користування нерухомістю, і договір найму (оренди) виконує подвійну функцію в механізмі правового регулювання користування чужим майном. З однієї сторони він виконує роль юридичного факту, а з іншої регулює правові відносини. Найм (оренда) житлових об'єктів забезпечує учасникам цивільних правовідносин можливість отримувати вигоду від користування житлом у випадку, коли набуття його у власність є неможливим. Для власника, який передає майно у користування, найм (оренда) направлена на отримання доходу у вигляді орендних платежів, які сплачуються за користування майном. Через це, договір найму (оренди) з розвитком майнового обороту набув широкого застосування як у підприємницькій діяльності, так і побутовій сфері. Однак ринкові відносини найму (оренди) об'єктів нерухомості вимагають нової концепції їх правового регулювання [1].

Сучасна нормативна база відносин тимчасового користування майном представлена значною кількістю нормативно-правових актів та характеризується

поєднанням традиційних положень, які апробовані практикою їх застосування, і нових правил поведінки, зумовлених стрімким розвитком ринкових відносин у нашій державі. Проте, судова практика виявляє нечіткість та неузгодженість окремих законодавчих положень про найм (оренду) та стикається з проблемою пріоритетності застосування норм цивільного і житлового законодавства, внаслідок чого непоодинокими є випадки, коли суди неоднозначно застосовують одні і ті ж норми матеріального права, що також обумовлює потребу осмислення їхнього змісту з метою підвищення якості правового регулювання відносин найму (оренди) та ефективності правозастосовної діяльності у цій сфері.

Це потребує визначити нормативно-правову базу цивільно-правового регулювання відносин користування житлом та з'ясувати роль договору в цій системі правових явищ; здійснити систематизацію договорів, за якими майно передається в користування (найм, оренду); з'ясувати правовий статус сторін договорів, за якими майно передається в користування (найм, оренду); розглянути особливості правового регулювання окремих видів договірних зобов'язань про передання майна в користування; виявити та запропонувати шляхи вирішення теоретичних і практичних проблем укладання, зміни та припинення договорів, за якими майно передається в користування; визначити механізм реалізації принципів виконання зобов'язань через призму виконання зобов'язань про передання майна в користування; визначити правові наслідки порушення сторонами обов'язків за договорами про передання майна в користування

(найм, оренду) та визначити способи захисту прав та інтересів, в тому числі і третіх осіб.

Для врегулювання правовідносин у житловій сфері застосовуються норми приватного та публічного права. ЦК України визначає, інститути договору комерційного найму житла, іншими правочинами з житлом, право власності та інші речові права на житло, правом соціального забезпечення та податкового, адміністративного права (інститути реєстрації місця проживання, житлового будівництва та містобудування, реєстрації прав на житлову нерухомість) [2, с. 57].

Право проживання закріплюється у ст. 405 ЦК України, згідно з якою члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником. Член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом. При цьому, інститут права проживання регламентується положеннями законодавчих актів, зокрема Цивільним, Житловим кодексом, Сімейним кодексом України, Законами України «Про охорону дитинства», «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні», «Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні» тощо. Саме з урахуванням положень усіх вказаних актів у сучасному праві відбувається реалізація та захист цього права. Основними нормативно-правовими актами, які

регулюють питання створення та використання житлових фондів соціального призначення в Україні «Конституція України, Житловий кодекс, Цивільний кодекс, Закони України: «Про житловий фонд соціального призначення», «Про місцеве самоврядування», «Про місцеві державні адміністрації», Постанова КМУ від 23 липня 2008 року № 682 «Деякі питання реалізації Закону України „Про житловий фонд соціального призначення“» тощо.

Зазначені вище проблеми мають вирішуватися передусім на концептуальному рівні, який визначатиме напрямки оновлення житлового законодавства України. Натомість у цій сфері не спостерігається нові ідеї, відсутні адекватні способи вирішення нагальних проблем удосконалення правового регулювання. Це свідчить про те, що проблеми в житловій сфері нашаровуються, що призводить до загострення соціальної напруги.

Окрім Житлового кодексу України, регулювання набуття і здійснення житлових прав або прав на житло міститься в численних законах та підзаконних нормативно-правових актах, прийнятих ще починаючи з 90-х років минулого сторіччя і впритул до сьогодення. Житлове законодавство являє собою правову базу, що обіймає собою правові акти, розроблені у різні часи різними державними органами, різної метою. Привести їх під єдиний знаменник зараз надто складно. Запуск нової моделі правовідносин у житловій сфері без змін попередньої демонструє накопичення колізій норм і конфліктів інтересів. Необхідність правового забезпечення курсу на перетворення у суспільстві зумовлює необхідність реформування законодавства України.

Перелічені недоліки певною мірою зумовлені відсутністю державної житлової політики. Розроблено проект закону України «Про основні засади державної житлової політики» визначає засади розвитку житлового законодавства України, конкретні напрямки розвитку, пріоритетність законодавчих актів і послідовність їх прийняття та ін. Законопроект спрямований на реформування, насамперед, органів державної влади і визначає основні пріоритети житлової політики, суб'єкти державної житлової політики, поняття, структуру житлового фонду, встановлення державних та місцевих соціальних стандартів (норм та нормативів), державних та місцевих соціальних гарантій забезпеченості громадян житлом у соціальному житловому фонді, реформування житлового законодавства, а також основні засади управління житлом, створення умов для розвитку житлового будівництва, основи розвитку житлово-комунального господарства; забезпечення реалізації державної житлової політики. Однак, це законопроект щодо здійснення житлових прав, які містяться в різних правових актах, не може замінити цілісний нормативний акт, яким може бути новий ЖК України.

Висновки.

Чинне законодавство, яким урегульовані правовідносини щодо найму, оренди нерухомості містить суперечності та протиріччя, що викликає потребу у детальному дослідженні договору найму (оренди), що стосується: поняття житла як об'єкта нерухомості; розмежування понять найму та оренди нерухомого майна в умовах Євроінтеграції; місце договору найму (оренди) нерухомого майна в сучасній правовій системі; особливості договору найму будівлі або іншої капітальної споруди; загальні засади припинення договору найму тощо.

Формування правових норм має відбуватися за принципом дихотомії: рухоме і нерухоме майно.

Потребує розробки новий Житловий кодекс України, в якому мають бути зосереджені правові норми, що відповідають сучасним умовам з особливостями, що за призначенням не визначені у Цивільному кодексі України. Рівень соціальної доступності орендного житла в Україні низький. В розвинених країнах, де існує потужний сектор орендного житла, орендна плата знаходиться на рівні 25-30 % від середньої заробітної плати. В Україні, на відміну від країн ЄС, відсутній будь-який механізм контролю за цінами на оренду житлової нерухомості. Також потребує розвиток законодавства з питань регулювання ринків комунальних послуг з метою недопущення невинновданого підвищення оплати за користування житлом.

Список використаних джерел

1. Рекодифікація цивільного законодавства України: виклики часу : монографія / за заг. ред. Н. С. Кузнецової. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2021. 690 с.
2. Галянтюч М.К. Осучаснення засад реформування житлового законодавства України. *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. С. 57.

Заїка Юрій Олександрович

[Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, головний науковий співробітник відділу приватного права та процесу, доктор юридичних наук, професор]

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЖИТЛА ЯК ОБ'ЄКТУ СПАДКОВОГО ПРАВОНАСТУПНИЦТВА

Житло є особливий об'єктом цивільних прав оскільки задовольняє і біологічні, і соціальні потреби людини і є, водночас, і об'єктом спадкового правонаступництва. Спадщина – це майно, яке належало спадкодавцю на день відкриття спадщини на підставі певного майнового права, зокрема: а) речового (право власності чи іншого речового права); б) зобов'язального, яке впливає із договору чи делікту; в) корпоративного (право членства в господарському товаристві, кооперативі); г) виключного (яке забезпечує виключну монополію на результати творчої діяльності); д) іншого (що базується, зокрема, на трудовому чи пенсійному законодавстві). Житлове приміщення є особливим об'єктом права приватної власності. Головними ознаками житла є призначення приміщення саме для проживання і його придатність для проживання.

Право на житло – одне із найважливіших соціально-економічних прав громадян¹. Під житлом фізичної особи розуміється будь-яке приміщення, яке знаходиться у постійному чи тимчасовому володінні

¹ 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, Харків: Право, 2023.С. 129.

особи та пристосоване для проживання. Не вважається житлом приміщення, де особи тимчасово утримуються під вартою чи відбувають покарання, перебувають на лікуванні чи відпочинку тощо.

Поняття «житлове приміщення» застосовується у законодавстві у різних значеннях: як родове поняття, що охоплює всі види житлових приміщень (квартири, житлові будинки тощо), які можуть бути об'єктом договору найму житлового приміщення; як частина житлового приміщення (квартира, кімната у багатоквартирному будинку); як облікова категорія поряд із житловим будинком¹. У сучасному цивільному обороті окрім квартир і будинків з'явилися такі нові види об'єктів для проживання в них фізичних осіб як садиба, котедж, садовий будинок, дачний будинок, маєток. Садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ч.1 ст. 381 ЦК України). Під маєтком розуміють велике приватне землеволодіння із садибою власника. Котедж це одно-, півтора поверховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою (ст. 14.1.129 «г» Податкового кодексу України). Дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку. Садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного

¹ Житлове право України: навч. посіб. / За ред. В. С. Гопанчука, Ю. О. Заїки. К.: Істина, 2003, с. 170.

обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

Європейський суд з прав людини вважає житлом (*Buck v. Germany*) і місце, де особа переважно мешкає, навіть якщо воно облаштоване нею під житло з порушенням національного законодавства (*Buckle v. The United Kingdom*)¹. Вимушена міграція населення з місць постійного проживання зумовили появу і поняття «житло – прихисток». Таким є, зокрема, і модульне містечко – тимчасова, малоповерхова споруда, яка швидко монтується з полегшених конструкцій, збірно-розбірна, контейнерного або комбінованого типу, що задовольняє мінімально необхідні вимоги для життєзабезпечення внутрішньо переміщених осіб.

Необхідно розмежовувати поняття «житло» і «житло як об'єкт спадкового правонаступництва» – які є різними за своєю природою правовими категоріями і відмінними за правовими режимами.

Якщо головними ознаками житла є призначення приміщення саме для проживання і його придатність для проживання і нормативно визначено дві основні вимоги придатності жилого приміщення – технічна і санітарна², то головною ознакою житла як об'єкта спадкового правонаступництва є його оборотоздатність і належність на праві приватної власності спадкодавцю, оскільки об'єктом спадщини виступає не

¹ Заїка Ю. О. Загальні засади житлового права // Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах: монографія / за заг. ред. М. К. Галантича. К.: Юрінком Інтер, 2023. С.100.

² Заїка Ю.О. Здійснення житлових прав громадянами України в умовах воєнного стану. Problems of implementing legal norms under modern challenges: Scientific monograph. Riga, Latvia : Baltija Publishing, 2024. С. 98.

лише «житло», яке задовольняє потреби спадкодавця у проживанні, а жиле приміщення, яке належить йому на праві приватної власності.

Житловий будинок, квартира чи інше житло, яке належить спадкодавцю на праві приватної власності, спадкується не як окремий предмет спадкування, а як складова всіх майнових прав і обов'язків (спадкового майна) спадкодавця.

Самочинно збудоване майно до складу спадщини не потрапляє¹, оскільки єдиним показником входження до складу спадщини є наявність прав на це майно². Відповідно до п. 7 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про спадкування» від 30 травня 2008 р. № 7, якщо спадкодавцем було здійснене самочинне будівництво, до спадкоємців переходить право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва. Якщо право власності на самочинно зведену будівлю визнано судом за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій вона розміщена, то до складу спадщини входить право на відшкодування витрат на будівництво (ч. 6 ст. 376 ЦК України).

Житло, що належало спадкодавцеві на праві власності, входить до складу спадщини і успадковується на загальних підставах. А якщо

¹ Заїка Ю. О., Скрипник В. Л. Особливості розгляду та виконання рішень суду про знесення самовільно збудованої нерухомості / Цивільний та виконавчий процес: міжгалузеві зв'язки. Особливості розгляду судами певних категорій справ про виконання судових рішень: монографія / за заг. ред. С. Я. Фурси, О. О. Русецької, О. О. Хорватової. К.: Алерта, 2024. С. 696.

² Спасибо–Фатеева І. В., Заїка Ю. О. Поняття та склад спадщини // Нетипові об'єкти. Зб. статей / за ред. І. В. Спасибо–Фатеевої. Харків: ECUS, 2022. С. 90.

йдеться про інші речові права, скажімо, житловий сервітут, то правонаступництво можливе за умови належності спадкодавцю саме цього речового права, оскільки володілець речового права може розпоряджатися правомочностями, що складають його зміст¹. Знаходження житла на тимчасово окупованій території не є перешкодою для його успадкування.

Оскільки власник житла може скористатися своїм правом і визначити спадкоємців у заповіті, на нотаріуса чи іншу посадову особу, яка посвідчує заповіти, що прирівняні до нотаріальних (головні чи чергові лікарі лікарень, начальники виправно-трудових установ, командири військових частин та ін.), покладаються додаткові обов'язки щодо перевірки змісту заповідального розпорядження особи, зокрема, здійсненості, однозначності тлумачення і відповідності чинному законодавству в цілому. На особу, яка призначена спадкоємцем, заповідач може покласти обов'язок надати іншій особі на період життя цієї особи або на інший строк право користування жилим приміщенням або певною частиною (заповідальний відказ). В залежності від умов заповідального відказу відказоодержувач може користуватися житловим приміщенням як протягом певного терміну (наприклад, до досягнення повноліття), так і безстроково (протягом життя). Якщо право власності на житло перейде на іншу особу, заповідальний відказ зберігає свою силу.

¹ Коссак В. М. Правова природа майнових прав інвестора на об'єкт житлової нерухомості, який буде споруджений у майбутньому / Цивільне право України: погляд у майбутнє: зб. наук. праць до 70 річчя з дня народження Наталії Семенівни Кузнецової / за заг. ред. Р. О. Стефанчука, О. О. Кота. Одеса: Юридика, 2024. С.С. 230.

Спадкoємці, які отримали майно у спільну часткову власність, мають право розділити його. Угода про розподіл спадщини, до складу якої входить нерухомість, може бути укладена спадкoємцями після видачі свідоцтва про право на спадщину.

За відсутності заповіту успадкування житла, як і всього належного спадкодавцю майна, буде здійснюватися за законом. Житло як об'єкт спадкового правонаступництва може виступати і як подільна, так і неподільна річ, належати спадкoємцю на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності. Якщо житло складається із ізольованих кімнат, значенням кожна з яких може самостійно використовуватися за призначенням, таке житло підлягає поділу. При поділі майна спадкoємці можуть прийти до згоди, щоб реальні частки квартири, які будуть належати кожному із них, можуть не відповідати часткам, зазначеним у свідоцтві про право на спадщину і передбачити виплату компенсації або зарахування в рахунок належної частки іншого майна.

Якщо ж планування в квартирі передбачає наявність суміжних кімнат, які не можуть бути перетворені у ізольовані, таке житло вважається річчю неподільною, оскільки його поділ неможливо провести без втрати його функціонального призначення. Тобто, суд може винести рішення про поділ між спадкoємцями квартири, будинку, іншого житла лише у двох випадках: 1) якщо кожному із спадкoємців може бути виділено ізольовану частку будинку чи квартири або ж 2) якщо є технічна можливість це зробити.

Якщо в склад спадщини входить житло, поділ якого в натурі між декількома спадкoємцями неможливий, то переважне право на виділ у натурі цього житла в

рахунок своєї частки відповідно до ч. 2 ст. 1279 ЦК України набуває спадкоємець, який володів ним на праві власності разом із спадкодавцем.

З урахуванням особливого правового режиму житла, як об'єкту спадкового правонаступництва, його біологічного і соціального функціонального призначення, необхідністю захисту інтересів осіб, як мають право на обов'язкову частку у спадщині, вважаємо необхідним розширити коло осіб, які відповідно до ч. 2. ст. 1279 ЦК України, мають переважне право перед іншими спадкоємцями на виділ їм у натурі спадкового майна саме у вигляді житла у межах їхньої частки спадщини за умови відсутності у таких спадкоємців іншого житла.

Аврамова Ольга Євгенівна

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

ПРАВОВА ПРИРОДА ВСЕЛЕННЯ У ЖИТЛО

Правова природа житлових правовідносин має певні особливості. Так, виникнення та припинення житлових правовідносин відрізняється від виникнення та припинення цивільних правовідносин наявністю обов'язкового юридичного складу правопороджуючих або правоприпиняючих юридичних фактів, які обумовлені імперативною необхідністю вселення (процедура отримання фактичного володіння житлом для проживання) та виселення (фактичне припинення проживання в житлі шляхом звільнення приміщення від проживання та/або видалення мешканців із приміщення) з житла. Вселення є процедурним житловим правоідношенням, що передбачає набуття фактичного володіння. Вселення у житло – це процедура отримання фактичного володіння житлом для проживання.

Залежно від правового режиму житла вселення може мати особливості, зокрема вселення у службове приміщення може відбуватися на підставі ордеру. Ордер на вселення в житло – це індивідуально-розпорядчий акт, який підтверджує право на вселення, але за свою суттю не є підставою для правомірного проживання в житлі. Відповідно до ч. 1 ст. 58 ЖК України на підставі рішення про надання жилого приміщення в будинку державного або громадського

житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської Ради народних депутатів видає громадянину ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення [1]. У ст. 65 цього Кодексу також передбачено право наймача на вселення інших громадян за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним [1]. Вселення у тимчасове житло відповідно до п. 15 Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422, також відбувається на підставі ордера [2]. Положення про порядок надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними, затверджене постановою Верховної Ради України від 11.07.1995 р. № 286/95-ВР, у якому встановлено, що службове жиле приміщення надається народному депутату України за умови набуття ним депутатських повноважень і протягом трьох місяців з дня подання ним заяви, на підставі Постанови Верховної Ради України про надання службового жилого приміщення Управління справами Верховної Ради України видає народному депутату України спеціальний ордер встановленої форми, який є єдиною підставою для вселення в надане службове жиле приміщення [3]. При аналізі норм законодавства щодо надання службового житла можна виявити, що це житло надається лише на підставі факту виникнення трудових правовідносин; про надання службового житла видається індивідуально-правовий акт керівника або спеціального структурного

підрозділу; підставою для вселення у службове житло є ордер. За договором найму/оренди житла вселення у житло відбувається за згодою власника на умовах, визначених договором. З моменту вселення виникають житлові правовідносини. Якщо особа не вселилася в житло, але при цьому уклала договір найму/оренди житла, вона є учасником договірних цивільних правовідносин.

Узагальнюючи, можна зазначити, що початок проживання в житлі може характеризуватися як юридичний склад, що охоплює самостійні юридичні факти щодо набуття права на проживання (укладання договору, отримання сервітуту, легату, отримання службового житла); реєстрації/декларування місця проживання; вселення в житло. При цьому такі факти базуються як на диспозитивних, так і на імперативних засадах правового регулювання. Таке поєднання вказує на особливість правової природи житлових відносин.

Із моменту вселення в житло у особи виникає суб'єктивне право фактично знаходитися в житлі, здійснювати у ньому особисте життя, споживати житлово-комунальні послуги. Стан стабільного проживання може змінюватися на підставі правозмінюючих юридичних фактів.

Підсумовуючи можна означити, що задоволення житлової потреби є юридичним складом, який враховує факт набуття права на проживання в житлі, вселення в житло, реєстрацію місця проживання в отриманому житлі, фактичне здійснення дій із проживання. Якщо особа придбаває житло для іншої особи або комерційного використання житла, то у такому разі не виникають житлові правовідносини, оскільки вони не спрямовані на задоволення потреби людини у

проживанні в житлі. Правомочність проживання у житлі з'являється з моменту вселення. Проживання у житлі – це врегульована нормами житлового права можливість особи придбати житло для проживання та здійснювати відповідні права, обов'язки щодо мешкання у житловому приміщенні. Набуття цієї правомочності залежить від причини виникнення житлової потреби, способів її задоволення, правового регулювання виникаючих житлових відносин

Список використаних джерел:

1. Житловий кодекс України: постанова Верховної Ради Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5465-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
2. Порядок формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядок надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання: постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/422-2004-%D0%BF#Text>
3. Про затвердження Положення про порядок надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними: постанова Верховної Ради України від 11 липня 1995 року № 286/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/286/95-%D0%B2%D1%80#top>

Бернацький Микита Віталійович

[Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, учений секретар, кандидат юридичних наук]

**НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ В ОБ'ЄДНАННЯХ
СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ**

Причиною звернення до обраної тематики стало постанова Великої Палати Верховного Суду (далі – ВП ВС) від 9 квітня 2024 року у справі № 925/1440/22¹. В зазначеній справі розглядався спір між співвласником та об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ). Співвласник вимагав надати йому документи щодо діяльності ОСББ, а з іншого боку ОСББ відмовляло йому в отриманні повного переліку запитуваних документів. Суди різних інстанцій по-різному сприймали вимоги співвласника, однак обґрунтовуючи підстави для передачі справи на розгляд ВП ВС, колегія суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду зазначила, що для досягнення єдності практики необхідно відступити від правового висновку, викладеного у постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 01 грудня 2021 року у справі № 367/1505/20², щодо застосування Закону України «Про об'єднання співвласників

¹ Верховний Суд. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 9 квітня 2024 року у справі № 925/1440/22. Єдиний державний реєстр судових рішень. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118465133>

² Верховний Суд. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 1 грудня 2021 року у справі № 367/1505/20. Єдиний державний реєстр судових рішень // <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101754153>

багатоквартирного будинку», Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» та Закону України «Про захист персональних даних».

Суди, в цілому, дійшли висновків щодо того, який саме перелік документів ОСББ має надати співвласнику. Однак ВП ВС звернула увагу не на перелік документів, а на обсяг інформації, який має бути наданий для ознайомлення та копіювання власнику.

Зокрема в резолютивній частині постанови ВП ВС від 09 квітня 2024 року зазначено наступне: Постанову Північного апеляційного господарського суду від 29 серпня 2023 року та рішення Господарського суду Черкаської області від 20 квітня 2023 року у справі № 925/1440/22 змінити, доповнивши резолютивну частину рішення абзацом третім такого змісту:

«Указані документи надати з вилученням з них персональних даних співвласників багатоквартирного будинку та інших фізичних осіб як конфіденційної інформації».

Таке рішення ВП ВС мотивувала наступними аргументами. Згідно зі статтею 5 Закону України «Про інформацію» кожен має право на інформацію, що передбачає можливість вільного одержання, використання, поширення, зберігання та захисту інформації, необхідної для реалізації своїх прав, свобод і законних інтересів. Водночас право співвласника на одержання інформації не є необмеженим з огляду на таке. Інформація про фізичну особу є видом інформації за її змістом (ст. 10 Закону України «Про

інформацію»¹). Інформація про фізичну особу (персональні дані) – відомості чи сукупність відомостей про фізичну особу, яка ідентифікована або може бути конкретно ідентифікована (частина перша статті 11 Закону України «Про інформацію»). Положеннями ст. 2 Закону України «Про захист персональних даних»² даних передбачено, що персональні дані – відомості чи сукупність відомостей про фізичну особу, яка ідентифікована або може бути конкретно ідентифікована. Розпорядник персональних даних – фізична чи юридична особа, якій володільцем персональних даних або законом надано право обробляти ці дані від імені володільця. Знеособлення персональних даних – вилучення відомостей, які дають змогу прямо чи опосередковано ідентифікувати особу. Суб'єкт персональних даних – фізична особа, персональні дані якої обробляються. Відповідно до ч. 1, 2 ст. 5 Закону України «Про захист персональних даних» об'єктами захисту є персональні дані. Персональні дані можуть бути віднесені до конфіденційної інформації про особу законом або відповідною особою. Відповідно до ч. 2 ст. 21 Закону України «Про інформацію» конфіденційною є інформація про фізичну особу, а також інформація, доступ до якої обмежено фізичною або юридичною особою, крім суб'єктів владних повноважень. Конфіденційна інформація може поширюватися за бажанням (згодою) відповідної особи у визначеному

¹ Верховна Рада України. Закон України «Про інформацію». Рада - Офіційний веб портал парламенту України. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2657-12#Text>

² Верховна Рада України. Закон України «Про захист персональних даних». Рада // Офіційний веб портал парламенту України. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2297-17#Text>

нею порядку відповідно до передбачених нею умов, а також в інших випадках, визначених законом. Відносини, пов'язані з правовим режимом конфіденційної інформації, регулюються законом. До конфіденційної інформації про фізичну особу належать, зокрема, дані про її національність, освіту, сімейний стан, релігійні переконання, стан здоров'я, а також адреса, дата і місце народження (ч. 2 ст. 11 Закону України «Про інформацію»).

Такий відступ від попереднього правового висновку спричинений прийняттям Закону України від 14 липня 2023 року № 3270-ІХ «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками»¹ яким було внесено зміни до абз. 4 ч. 1 ст. 14 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»² та п. 5 ч. 1 ст. 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»³. Зазначені норми були викладені в ідентичній редакції та регулюють вони права співвласників, а саме право знайомитися з протоколами зборів співвласників (крім конфіденційної інформації про фізичних осіб), власними листками опитування, зведеною інформацією про результати голосування кожного із співвласників (крім

¹ Верховна Рада України. Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками». Рада // Офіційний веб портал парламенту України. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3270-20#Text>

² Верховна Рада України. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>

³ Верховна Рада України. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Рада - Офіційний веб портал парламенту України. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>

конфіденційної інформації про фізичних осіб), а також за власний рахунок робити з них виписки і копії та отримувати їх копії в електронній формі. В зазначені положення було додано слова «крім конфіденційної інформації про фізичних осіб».

У правовідносинах всередині ОСББ, звісно, доцільним є право на нерозголошення такої інформації про фізичну особу, як інформація про: національність, освіту, сімейний стан, релігійні переконання, стан здоров'я, дата і місце народження. Цю інформацію віднесено до конфіденційної інформації про фізичну особу відповідно до ч. 2 ст. 11 Закону України «Про інформацію». Відповідно до зазначеної вище статті не допускаються збирання, зберігання, використання та поширення конфіденційної інформації про особу без її згоди, крім випадків, визначених законом, і лише в інтересах національної безпеки, економічного добробуту та захисту прав людини.

В той же час ця норма містить заборону на розголошення адреси. Ця заборона призводить нас до ситуації, коли поєднання прізвища, імені і по батькові фізичної особи та номера квартири, власником якої вона є у відомостях, що доводяться до інших власників, буде розцінюватись як порушення норм ст. 11 Закону України «Про інформацію».

Звісно що у правовідносинах, що виникають всередині ОСББ, надання інформації про номер квартири не обов'язково призведе до розголошення адреси проживання особи, вона може бути власником цієї квартири, а проживатиме в іншому житлі. Однак можливі дуже непоодинокі ситуації, коли все ж людина буде зареєстрована в квартирі, що їй належить.

Для повноцінної реалізації прав співвласника, особа має знати інших співвласників майна, до яких слід звертатись, аби мати можливість реалізувати таке право. Якщо їй невідомі співвласники, незрозуміло яким чином реалізувати таке право. Не дивлячись на те, що в ОСББ передбачено механізм прийняття рішень у вигляді загальних зборів співвласників, попереднє обговорення рішення, пошук компромісу – ці речі неможливі без знання співвласників. Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлено відмінне від ст. 369 ЦК України¹ правило – для розпорядження спільним майном або прийняття інших рішень немає необхідності у згоді всіх співвласників, достатньо простої або кваліфікованої більшості. Однак навіть за таких умов узгоджені дії щодо розпорядження спільним майном, його управління неможливі без знання інших співвласників.

Також співвласники мають право знати хто не виконує свої обов'язки як співвласник, зокрема по сплаті внесків, що в свою чергу може призводити до неналежного рівня утримання спільного майна будинку. Це потрібно для здійснення впливу на таких порушників, або для того, аби звернутись до суду за захистом своїх порушених прав.

Окремим питанням постає перевірка достовірності голосування на загальних зборах ОСББ. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» містить наступні вимоги до протоколів органів управління ОСББ. В протоколах установчих та загальних зборів, зокрема має бути прізвище, ім'я, по батькові співвласника та його

¹ Верховна Рада України. Цивільний кодекс України // <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

представника (у разі представництва особи); номер квартири або нежитлового приміщення. У випадку якщо співвласник ставить під сумнів результати голосування загальних зборів, за наявності переліку власників у протоколі загальних зборів, такий співвласник матиме можливість, для прикладу, особисто опитати співвласників щодо того як вони голосували на зборах. Особливо враховуючи, що зазначений закон надає право ознайомлюватися виключно із власним листком опитування, не гарантуючи права на перегляд листків опитування інших співвласників.

При вилученні персональних даних, які є конфіденційною інформацією про особу (зокрема прізвища, ім'я і по батькові особи та номери квартири або приміщення, яким така особа володіє), із документів, з якими має право ознайомлюватись кожен співвласник, здійснення права спільної сумісної власності непропорційно ускладнюється. ВП ВС переслідуючи мету захисту персональних даних та конфіденційної інформації про особу, ускладнила здійснення права спільної власності в багатоквартирному будинку.

Для збереження балансу прав можна запропонувати брати письмову згоду на нерозголошення персональних даних, до яких особа отримала доступ (в тому числі скопіювала). В такій згоді може бути встановлено режим використання такої інформації, метою якого може бути виключно реалізація права спільної сумісної власності в багатоквартирному будинку, строк зберігання такої інформації тощо. В такому випадку особа матиме можливість, за необхідності, отримати повний протокол загальних зборів, якщо це є необхідним в процесі реалізації прав співвласника.

Гелич Алла Олександрівна

[Національний авіаційний університету, доцент
кафедри публічного управління та адміністрування,
кандидат юридичних наук, доцент]

Гелич Юлія Олександрівна

[Національний транспортний університет, доцент
кафедри конституційного та адміністративного права,
кандидат юридичних наук, доцент]

**КОНЦЕПЦІЯ УПРАВЛІННЯ ПУБЛІЧНИМ
ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ: ПРОБЛЕМИ
НАЛЕЖНОГО УРЯДУВАННЯ ТА
РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

Житлове законодавство є ділянкою нормотворення, яка зазнає постійних змін, оновлень, дерадянїзації та є предметом непримиримих обговорень щодо соціальної спрямованості держави та ймовірності набуття кожним житла. На жаль, парламент так і не ухвалив нового Житлового кодексу України, а профільне міністерство обмежилося підготовкою проекту Закону «Про основні засади житлової політики»¹ (далі – Проект). Зважаючи на ці обставини, маємо на меті розглянути чинну концепцію управління публічним житловим фондом, а також змодельовати можливі зміни, запропоновані Проектом, та висловити пропозиції щодо удосконалення підходів до регулювання досліджуваних відносин.

У юридичній літературі стверджується, що проблеми усунення прогалин захисту житлових прав громадян закладені безпосередньо в нормах конституції, зокрема шляхом розвитку законодавства через створення

¹ Проект Закону України «Про основні засади житлової політики». 3 Квітня 2024. URL: <https://mtu.gov.ua/news/35482.html>

відповідної системи забезпечення житлових прав¹, а також вибір шляху розвитку житлового законодавства².

Чинний Житловий кодекс України (далі – ЖК України) унормовує правовий режим державного житлового фонду (стаття 5). Так, державний житловий фонд перебуває у віданні місцевих рад (житловий фонд місцевих Рад) та у віданні міністерств, державних комітетів і відомств (відомчий житловий фонд) (частина перша статті 5).

Звертаємо увагу, що таке формулювання припису статті 5 ЖК України фактично не встановлює обов'язковості належності державного житлового фонду до державної власності. На підтвердження цього наступні приписи цієї статті встановлюють, що «відповідно до законодавства України будинки відомчого житлового фонду в містах і селищах міського типу підлягають поступовій передачі до відання місцевих рад у порядку і в строки, що визначаються Кабінетом Міністрів України» (частина друга); «жилі будинки, споруджені з залученням у порядку пайової участі коштів державних підприємств, установ, організацій, зараховуються (якщо інше не встановлено законодавством) до житлового фонду місцевих рад, коли функції єдиного замовника по спорудженню цих будинків виконував виконавчий комітет ради» (частина третя). Тобто йдеться про поступовий перехід державного житлового фонду до муніципального житлового фонду.

Такий підхід має належними чином узгоджуватися з державним управлінням в галузі використання і

¹ Правові засади реформування житлового законодавства України в сучасних умовах. Монографія. За заг. Ред. М. К. Галантича. Київ: Юрінком Інтер. 2023. С. 46.

² Ibid. С. 51.

забезпечення схоронності житлового фонду (стаття 13 ЖК України). Примітним є те, що Розділ II та стаття 18 ЖК України мають однакові назви «управління житловим фондом» (що з огляду на нормотворчу техніку є суттєвою логічною помилкою) та зводиться до єдиної презумпції: управління житловим фондом здійснюється власником або уповноваженим ним органом у межах, визначених власником.

Однак, ця презумпція піддається відповідним обмеженням, які сформовані відповідно до компетенції органів місцевого самоврядування (стаття 14–16) та центрального органу виконавчої влади (стаття 17). Аналіз повноважень органів місцевого самоврядування дає підстави для висновку, що їх обсяг не зазнав суттєвих змін протягом існування кодексу, хоча концепція самоврядування в Україні порівняно із радянським періодом навряд чи є тотожною.

З огляду на це, спостерігається дублювання повноважень без належного розмежування інтересів територіальної громади та спільних інтересів територіальних громад, наприклад припис: «1) здійснюють державний контроль за використанням і схоронністю житлового фонду (частина перша статті 30); 2) керують житловим господарством, підпорядкованими підприємствами, установами та організаціями цієї галузі, забезпечують комплексний розвиток житлового господарства; 3) здійснюють управління житловим фондом місцевих рад (частина перша статті 18) і забезпечують його схоронність, правильну експлуатацію, капітальний і поточний ремонт; 4) здійснюють контроль за станом та експлуатацією відомчого житлового фонду, вживають заходів до передачі його до відання місцевих рад»

(стаття 14), фактично дублюється у наступних статтях 15 та 16 ЖК України.

У свою чергу, стаття 17 ЖК України встановлює загальні межі компетенції центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну житлову політику, у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначає, що до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать такі *власні (самоврядні) повноваження*: облік громадян, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов; розподіл та надання відповідно до законодавства житла, що належить до комунальної власності; вирішення питань щодо використання нежилых приміщень, будинків і споруд, що належать до комунальної власності; сприяння розширенню житлового будівництва, подання громадянам, які мають потребу в житлі, допомоги в будівництві житла, в отриманні кредитів, у тому числі пільгових, та субсидій для будівництва чи придбання житла; подання допомоги власникам квартир (будинків) в їх обслуговуванні та ремонті; сприяння створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків; призначення у випадках та в порядку, встановлених законом, управителя багатоквартирного будинку (підпункти 2, 3, 20 пункту «а» статті 30); та *делеговані повноваження*: облік відповідно до закону житлового фонду, здійснення контролю за його використанням; надання відповідно до закону громадянам, які потребують соціального захисту, безоплатного житла або за доступну для них плату; здійснення контролю за станом квартирних обліку та додержанням житлового

законодавства на підприємствах, в установах та організаціях, розташованих на відповідній території, незалежно від форм власності; видача ордерів на заселення жилої площі в будинках державних та комунальних організацій; здійснення заходів щодо ведення в установленому порядку єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов (підпункти 5–8, 12 пункту «а» статті 30).

У свою чергу, серед повноважень місцевої державної адміністрації за Законом України «Про місцеві державні адміністрації» слід виділити лише здійснення заходів «щодо ведення в установленому порядку єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов» (пункт 7 статті 20).

Отже, спостерігаємо тенденцію до реалізації повноважень з управління житловим фондом переважно на місцевому рівні, що видається домірним лише щодо житла, що перебуває у власності територіальних громад (муніципальне житло), яке мало б знаходити відповідний розвиток відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення».

У свою чергу, Проект має на меті унормування ролі приватного сектору економіки та держави у створенні умов для реалізації права на житло (стаття 8), яка 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). Однак, наступного розвитку цього припису Проект не містить.

Окрім того, Проект передбачає повноваження центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики (стаття 16), центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну житлову політику (стаття 17), місцевих державних адміністрацій у сфері житлової політики (стаття 18) та органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики (стаття 19). Аналіз запропонованих повноважень свідчить про потребу в удосконаленні з огляду на їх дублювання, що суперечить принципу добропорядного урядування.

Вважаємо, що ключовою проблемою Проекту є формулювання мети житлової політики – «створення умов для реалізації прав осіб на житло, регулювання взаємовідносин у сфері правових, економічних, соціальних та організаційних рішень щодо вирішення житлових питань» (частини четверта статті 6). Названа норма створюватиме методологічну помилку, оскільки має йтися про реалізацію конституційного припису статті 47, а пошуку «нових відповідей на старі питання».

Укотре слід повернутися до утвердження наукової тези, за якою «методологія розвитку законодавства у житловій сфері в період розбудови ринкової економіки передбачає необхідність системного комплексного підходу для визначення сфери державного регулювання житловим фондом, врахування його органічного поєднання з ринковими саморегуляторами»¹.

Управління публічним житловим фондом (житло, що належить державі та територіальним громадам) має ґрунтуватися на таких засадах: а) формування правового належного регулювання, що забезпечує

¹ Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення: Монографія / За заг. ред. М. К. Галантича. К.: КВІЦ, 2006. С. 558.

умови для побудови житла, придбання його у власність або взяття в оренду; б) надання громадянам, які потребують соціального захисту, житла із публічного житлового фонду. Відповідно, держава та територіальні громади можуть брати участь у приватних відносинах щодо набуття права власності на засадах приватно-публічного партнерства або формувати пільгові умови (компенсаційні механізми) шляхом регуляторного впливу; натомість у межах соціального забезпечення формувати механізм належного забезпечення користування публічним житловим фондом.

Кочин Володимир Володимирович

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

**РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО ПРАВА: ЦІННОСТІ,
ПРИНЦИПИ ТА МОДЕЛІ ПРАВОВОГО
РЕГУЛЮВАННЯ**

Мета потреби за Гегелем – задоволення суб'єктивної особливості; однак у відношенні до потреб і вільної сваволі інших себе проявляє загальність¹. 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 інших².

Право кожного на житло (перше речення частини першої статті 47 Основного Закону України) є цінністю, яка підлягає особливій правовій охорони та потребує належного нормативного внормування 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

¹ Гегель І. В. Ф. Основи філософії права, або Природне право і державознавство. Київ: Юніверс, 2000. С. 174.

² Гегель І. В. Ф. Ibid. С. 179.

підпункту 5 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 22 червня 2022 року № 5-р(П)/2022].

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.

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 умови життя 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 інтересів².

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

¹ *Jordan M. Contesting Housing Inequality: Housing Rights and Social Movements. The Modern Law Review. 2024. Вип. 87. № 1. С. 70.*

² *Кочин В. В. Приватноправові цінності у житловій сфері: когнітивне упередження та «пастка-22». Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. 99-ї 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. С. 184–185.*

прав, які постають із самого життя¹, а також створювати підґрунтя для належного виконання державою своїх позитивних обов'язків².

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.

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.

Приватні регулятори мають власні особливості, зокрема щодо кола осіб, на які вони поширюються. Говорячи про інший рівень узагальнення та впливу, слід погодитися, що різні приватні регулятори без достатньої координації між собою спричиняють ризик диференціації та втрати регулятивної функції

¹ Майданик Р. А. Цивільне право як сфера приватного права України. *Приватне право*. 2013. № 1. С. 64.

² Галянтч М. К., Піжова О. В. Удосконалення приватноправових механізмів здійснення суб'єктивних житлових прав у сучасних умовах. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2023. № 4. С. 35.

приватного регулювання загалом¹. Іншим аспектом є явище «конституціоналізації» приватного права, пошуку балансу між приватними та суспільними інтересами², визнання та утвердження прав, які мають за своєю сутністю приватний характер.

Приватний правопорядок вимагає створення приватного регулювання досить широкого кола суспільних відносин джерелами, які є нетиповими для українського права. Внаслідок цього поруч з публічним порядком починає формуватися приватний порядок. Особливості приватного порядку мають свої переваги та недоліки. Так, у літературі виділяють три умови їх прийнятності: 1) можливість координації у мультирівноважному середовищі; 2) «страх» перед неюридичними санкціями; 3) інтернаціоналізація³.

Житловий кодекс України (далі – Кодекс) містить низку положень щодо ролі правил, які не мають нормативно-правового характеру, зокрема в контексті «порушення правил соціалістичного співжиття». Так, Кодекс встановлює можливість дострокового розірвання договору піднайму (частина друга статті 97), виселення винних осіб (частина перша статті 116), виключення члена житлово-будівельного кооперативу з кооперативу (пункт 3 частини першої статті 147), зокрема внаслідок систематичного порушення правил соціалістичного співжиття.

¹ *Cafaggi F.* Rethinking Private Regulation in the European Regulatory Space. *Reframing Self-Regulation in European Private Law*. За ред.: *Cafaggi F.* Kluwer Law International, 2006. С. 57.

² *Grundmann S., Micklitz H.-W., Renner M.* New Private Law Theory. A Pluralist Approach. Cambridge University Press, 2021. С. 168.

³ *Carbonara E.* Law and Social Norms. *The Oxford Handbook of Law and Economics. Volume 1: Methodology and Concepts*. За ред.: *Parisi F.* Oxford University Press, 2017. С. 467.

Т. І. Фулей цілком справедливо стверджує, що «„правила соціалістичного співжиття“ в ЖК є стійкою юридичною конструкцією – термінопоняттям, яке має власний обсяг і зміст і позначає специфічне правове явище, відображає певні елементи правової дійсності», продовжуючи авторка уподібнює цю конструкцію до інших, сучасних – «європейська інтеграція» та «конституційні права і свободи», слова в яких неможливо вилучити без вихолощення їй змісту¹.

Безумовно «правила соціалістичного співжиття» є термінопоняттям, яке неможливе для застосування в сучасних соціальних відносинах, оскільки є складником морального кодексу будівника комунізму. Менше з тим, частина суспільних відносин, яка має піддаватися регулюванню іншими а ніж державні актами повинна мати місце у правовій державі. При цьому йдеться не лише про акти реалізації суб'єктивних прав і обов'язків, спрямованих на конкретні відносини², а про можливість встановлення постійного правового впливу на відповідну групу соціальних відносин.

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

¹ Фулей Т. І. Застосування судами застарілих законодавчих норм як перешкода для забезпечення доступу до правосуддя. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 2. С. 188.

² Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. С. 211.

самого життя¹, а також створювати підґрунтя для належного виконання державою своїх позитивних обов'язків².

Сучасне розуміння права належним чином змінює погляд на правове регулювання, яке нині характеризується як здійснюване за допомогою юридичних засобів процес упорядкування суспільних відносин з метою забезпечення певної сукупності соціальних інтересів, які вимагають правового гарантування³.

Такі межі регулювання мають бути розмежовані з нормативним регулюванням суспільних відносин. О. фон Гірке розмежовував сфери права, в яких перебуває індивід особисто, у відповідній асоціації, а також державі. Так, приватне право обмежує волю особистості, натомість публічне право має наказовий характер впливу на волю. Якщо публічне право виходить від держави, то приватне право – від суспільних організацій, подібно до держави. Таким чином, окрема асоціація займає проміжне місце у регулюванні відносин між особистістю та державою, тим самим формується теорія соціального права⁴.

Кодекс встановлює житлові права (стаття 9) та обов'язки громадян (стаття 10). Слід стверджувати, що унормування прав та обов'язків здійснено досить обмежено. Фактично, йдеться про певну деталізацію

¹ Майданик Р. А. Цивільне право як сфера приватного права України. *Приватне право*. 2013. № 1. С. 64.

² Галантич М. К., Пижова О. В. Удосконалення приватноправових механізмів здійснення суб'єктивних житлових прав у сучасних умовах. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2023. № 4. С. 35.

³ 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. С. 148.

⁴ Lewis J. D. The Genossenschaft-Theory of Otto von Gierke. A study in Political Thought. Madison 1935. С. 72–75.

конституційних прав на житло (стаття 47 Конституції України). Житлові обов'язки складають групу щодо цільового користування, а також договірні обов'язки щодо комунальних послуг. Окремо слід звернути увагу на такі конструкції як «громадяни зобов'язані дбайливо ставитися до будинку», а також «додержуватися правил користування житловими приміщеннями». Остання конструкція знаходить свій розвиток у постанові Кабінету Міністрів України «Про механізм впровадження Закону України „Про приватизацію державного житлового фонду“» від 8 жовтня 1992 року № 572, яка з огляду на предмет правового регулювання та час її прийняття має бути критично оцінена на відповідність сучасним суспільним відносинам.

Залишаючи межі договірного регулювання, маємо на меті звернутися до можливості регулювання житлових відносин юридичними особами для їх учасників (членів) – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна (стаття 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»).

За частиною першою статті 17 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право, *зокрема* (курсив далі – В.К.):

– робити співвласникам *попередження про порушення* ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;

– *вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;*

– *вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених цим Законом та статутом об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;*

– *забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків.*

Отже, законом встановлені відповідні межі регулювання приватними засобами, однак відповідно до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку¹ належна реалізація таких меж є сумнівною.

Зважаючи на подвійну правову природу житлових прав щодо меж індивідуальних дій осіб (суспільний порядок) та державного заперечення їх охорони (правовий порядок), виникає запитання щодо загальної конструкції здійснення житлових прав та виконання житлових обов'язків приватноправовими інструментами. За основу для формування нової моделі у Кодексі можуть слугувати приписи Цивільного кодексу України (статті 12 – 14) та наукові напрацювання у цій сфері.

Головну увагу привертають вимоги щодо виконання житлових обов'язків у межах, встановлених відповідними регуляторами. До цивільних відносин релевантними регуляторами є договір або акт цивільного законодавства (частина перша статті 14 Цивільного

¹ Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя. Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 27.08.2003 № 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03#Text> (дата звернення: 17.08.2019).

кодексу України). Стверджується, що такий цивільний юридичний обов'язок у разі його недодержання має лише правоперешкоджаюче значення, що у практичному значенні як «квазі-обов'язки»¹.

Суспільний порядок у житловій сфері не відповідає стану нормативного регулювання. Майбутній Житловий кодекс України має ґрунтуватися на нових принципах, які знайшли своє широке відображення у науковій літературі. Стан правової культури, соціально-економічних відносин має отримати належну інституціоналізацію, яка має забезпечити належну модель правового регулювання. Важливим елементом має бути коло суспільних відносин, регулювання яких мають здійснювати приватні регулятори, зокрема договірні та корпоративні інструменти. Вважаємо, що наступним напрямом досліджень є приватноправовий режим, що встановлюється з метою цільового використання житла та забезпечення житлових прав громадян.

¹ Мица Ю. В. Стаття 14. Виконання цивільних обов'язків. *Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 1: Загальні положення. Особи.* За ред.: Спасибо-Фатеева І. В. Харків: ЕКУС, 2020. С. 127.

Семіног Світлана Володимирівна

[Національна академія правових наук України, кандидат
юридичних наук, старший дослідник]

**МЕХАНІЗМ ВІДНОВЛЕННЯ ОБ'ЄКТІВ
ДЕРЖАВНОЇ ФОРМИ ВЛАСНОСТІ,
ЗРУЙНОВАНИХ ВНАСЛІДОК
ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ РФ**

За період війни РФ проти України загублено сотні тисяч людських життів, зруйновано об'єкти інфраструктури, будівлі та споруди приватної, комунальної та державної форми власності. Невідкладні роботи щодо ліквідації наслідків збройної агресії РФ, пов'язані із руйнацією та пошкодженням будівель та споруд, передбачають комплекс першочергових організаційно-технічних робіт і заходів, спрямованих на відновлення, реконструкцію та будівництво житлових будинків, будівель і споруд комунальної та державної форми власності і **залишаються однією з найважливіших проблем в Україні.**

У контексті наведеного актуалізується питання регулювання відновлення об'єктів державної форми власності, зруйнованих внаслідок збройної агресії РФ. Задля цього доцільним вбачається звернення до національних нормативно-правових актів, судових рішень Європейського суду з прав людини, Конституційного Суду, наукових досліджень вітчизняних та зарубіжних правознавців.

У державній власності є майно, у тому числі грошові кошти, що належать державі Україна. Від імені та в інтересах держави Україна право власності здійснюють відповідно органи державної влади [ст. 326, 1]. Тож, відновлення зруйнованих об'єктів державної форми

власності, у першу чергу, має здійснюватись за рахунок державного бюджету, у тому числі з резервного фонду бюджету, що передбачено Порядком використання коштів резервного фонду бюджету, затвердженим Постановою Кабінету міністрів України від 29 березня 2002 р. № 415, Порядком та умовами надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на відновлення об'єктів критичної інфраструктури в рамках спільного з Міжнародним банком реконструкції та розвитку проекту «Проект розвитку міської інфраструктури – 2», затвердженим Постановою Кабінету міністрів України від 15 листопада 2022 р. № 1279, а також за рахунок коштів міжнародних фінансових організацій, інших кредиторів та інвесторів, репарацій або інших стягнень з РФ тощо.

Нормами Кодексу цивільного захисту України визначено обсяги та строки здійснення відновлювальних робіт з ліквідації наслідків воєнних дій під час дії воєнного стану та покладено відповідальність на Кабінет Міністрів України [п. 15² ст. 16, 2].

Детальну конкретизацію юридичних норм містить Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затверджений Постановою Кабінету міністрів України від 19 квітня 2022 р. № 473 (далі – Постанова КМУ № 473) та Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації», затверджений Постановою Кабінету міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326.

Постанова КМУ № 473 окреслює порядок дій уповноважених органів, зокрема, виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, військових

адміністрацій, щодо організації та координації виконання невідкладних робіт, проведення попередніх візуальних оглядів, обстеження пошкоджених об'єктів та розроблення плану робіт з їх відновлення та капітального ремонту, визначає перелік документів, які має підготувати та подати власник пошкодженого майна до уповноважених органів, та функції регіональної комісії з питань техногенно-екологічної безпеки і надзвичайних ситуацій.

Проте, розглядаючи механізм відновлення пошкодженого або знищеного майна комунальної та державної форми власності виникає низка проблемних питань. По-перше, відновлення зруйнованих об'єктів державної форми власності регулюється значною кількістю нормативно-правових актів, норми яких суперечать між собою, унаслідок чого учасники юридичного процесу не мають чіткості та зрозумілості викладених норм актів права та наслідків їх застосування, передбачуваності подальшого розвитку ситуації, що приводить до правової невизначеності, непослідовності у юридичній практиці.

Норму не можна вважати «законом», якщо вона не сформульована достатньо чітко, що дає особі можливість керуватися цією нормою у своїх діях, – зазначено у справі «Гешмен і Герруп проти Сполученого Королівства» Європейського суду з прав людини [п. 31, 4].

Мотивувальною частиною Рішення Конституційного Суду підкреслено, що елементами верховенства права є принципи рівності та справедливості, правової визначеності, ясності, недвозначності правової норми, оскільки інше не може забезпечити її однакове застосування, не виключає необмеженості трактування

у правозастосовній практиці і неминуче призводить до сваволі [шп. 5.4 абз. 2, 5,].

Принцип правової визначеності за думкою німецького правознавця Winfried Brugger *полягає* у чіткості визначення правових норм; чіткості у підпорядкуванні праву; стабільності правових норм; чіткій інституційній відповідальності органів влади [27, с. 322–323].

Paul Reynolds також дотримується думки, що забезпечення чіткості змісту законодавства є метою принципу правової визначеності [29, с. 340–341].

Український вчений С. Погребняк звертає увагу, що принцип правової визначеності виявляє себе не тільки на етапі правотворчості, а й на етапі правозастосування [9, с. 181–192].

Тож, значна кількість нормативно-правових актів, які не чітко формулюють механізм відновлення зруйнованого або пошкодженого майна внаслідок збройної агресії РФ, приводить учасників цього процесу до незрозумілого трактування та застосування їх у правозастосовній практиці.

По-друге, запропонований механізм відновлення зруйнованого майна державної власності з позиції впорядкування участі суб'єктів публічної влади (уповноважених осіб) не визначає єдиний відповідальний орган, який би мав публічну компетенцію та повноваження щодо реєстрації інформації про суб'єктів та їх об'єкти пошкодженого або знищеного майна комунальної та державної власності. Натомість орган законодавчої ініціативи знову ж таки встановлює значне коло органів державної влади, місцевого самоврядування та інших представників, які мають компетенцію приймати та реєструвати документи від власників пошкодженого або

зруйнованого майна, що є ірраціональним та нелогічним у своєму застосуванні для правозастосовника.

По-третє, нормативними актами встановлений складний та незрозумілий механізм проведення експертизи та оцінки пошкоджених та зруйнованих об'єктів державної власності, процедури закупівель матеріалів для здійснення реконструкції.

Отже, існуючий механізм відновлення зруйнованого майна державної форми власності внаслідок війни РФ проти України вказує на надмірний регуляторний процес органів публічної влади, які дублюють функції одне одного, при цьому не виконують покладених на них завдань, неефективні процедури контролю, надлишкового ліцензування, здійснення експертиз тощо.

Тож, в умовах сьогодення як ніколи важливо привести механізм відновлення зруйнованого майна відповідно до принципу правової визначеності, зокрема чітко встановивши правові норми, інституційну відповідальність органів влади, передбачити можливість реалізовувати свої дії учасниками юридичного процесу з погляду їх правових наслідків. В рамках реалізації національних та міжнародних проектів щодо відновлення об'єктів державної власності необхідно мінімізувати коло суб'єктів публічних органів, задіяних у цьому механізмі, передбачити спрощені процеси регулювання певних процедур, зокрема, зменшити кількість посередницьких організацій для закупівлі товарів, робіт і послуг, спростити порядок затвердження та проведення експертизи проектно-кошторисної документації тощо.

Список використаної літератури:

1. Цивільний кодекс України: Закон України № 435-IV від 16.01.2003. // URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

2. Кодекс цивільного захисту України: Закон України № 5403-VI від 02.10.2012. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17#Text>

3. Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд: Постанова Кабінету міністрів України № 473 від 19 квітня 2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/473-2022-%D0%BF#Text>

4. Справа «Гешмен і Герруп проти Сполученого Королівства» (Case of Hashman and Harrup v. The United Kingdom) : Рішення Європейського суду з прав людини від 25.11.1999. URL: <https://jur-info.org.ua/doc/1882088/Sprava-Geshmen-i-Gerrup-proti-Spoluchenogo-Korolivstva-Case-o-Hashman-and-Harrup-v-The-United-Kingdom>.

5. Справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками): Рішення Конституційного суду України // Вісник Конституційного Суду України. 2005. № 5. С. 19

6. Brugger W. Concretization of Law and Statutory Interpretation / W. Brugger // Tulane European and Civil Law Forum. 1996. 11. P. 211-212. Цит. за: Шевчук С. Судова правотворчість. Світовий досвід та перспективи в Україні. К. : Реферат, 2007. С. 322–323

7. Reynolds Paul. Legitimate Expectations and the Protection of Trust in Public Officials. URL : https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1689518

8. Погребняк С. П. Основоположні принципи права (змістовна характеристика). Х.: Право, 2008 С. 238.

Галянтич Анна Миколаївна

[пошукувач]

ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) НЕРУХОМОГО МАЙНА: ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА

З початку формування інституту найму, здійснювалося розмежування різних видів. Зокрема, суттєва відмінність між договором найму майна та договором найму послуг полягала: договір особистого найму не відносився до зобов'язань, спрямованих на досягнення певного результату, тобто наймодавець за договором зобов'язувався здійснити лише низку певних дій, при цьому не гарантуючи, що після завершення процесу вчинення цих дій буде досягнутий певний матеріальний результат. За договором найму майна при відсутності економічного ефекту наймач міг в односторонньому порядку зменшити або не виплачувати винагороду наймодавцеві. Як, зазначає А. А. Телестакова за договором найму послуг виконанням зобов'язання вважалось вчинення наймодавцем дій, обумовлених договором, а за договором найму майна та робіт – отримання певного матеріального, економічного результату [1, с. 46].

В результаті розвитку більша частина правовідносин поступово з найму виділилася і трансформувалася в окремі інститути (окремі договори про надання послуг та виконання робіт, емфітевзис).

У ЦК України норми про договірні зобов'язання розміщуються у певній послідовності в залежності від спрямованості зобов'язання на досягнення певного правового результату: договори про передачу майна у тимчасове користування: найм (оренду) та його види, позичку, найм (оренду) житла, комерційну концесію.

Відповідно до частини першої статті 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк. Право на передання майна у найм (оренду) має його власник або ж особа, якій належать майнові права. У разі передачі майна у найм (оренду) не його власником судовому захисту підлягатимуть порушені таким чином права власника майна [2, с. 10].

В юридичній літературі наголошено, що в зазначеній нормі поняття найму та оренди використовуються як тотожні, оскільки за будь-якої оренди відбувається найм майна. Застосування то одного, то іншого терміну пов'язано не стільки з відмінностями цих договорів, скільки з практикою найменування їх у певних сферах (так, орендою традиційно називають відносини з користування державним і комунальним майном, оренда землі) [3, с.10]. Отже, відповідно до визначення договору найму (оренди), наведеного у ЦК України, та інших його положень, можна виокремити основні характерні риси, що дозволяють розглядати такий договір як самостійний тип цивільно-правових договорів: за договором найму наймодавець здійснює передачу майна наймачеві у користування (при цьому наймачеві також, переважно, передається і право володіння орендованим майном, тобто від отримує можливість не тільки вилучати корисні властивості майна, але й мати його, бути його титульним володільцем); наділення наймача статусом титульного володільця дозволяє йому використовувати речово-правові засоби захисту свого права від посягання третіх осіб, у тому числі вимагати повернення майна з чужого незаконного володіння,

вимагати усунення перешкод, не пов'язаних із позбавленням володіння тощо; договір може бути як консенсуальний, так і реальний (внаслідок диспозитивності норм про оренду права визначати момент укладання договору найму належить сторонам цього договору); договір найму є оплатним, оскільки наймодавець за виконання своїх обов'язків з передання майна наймачеві має отримати від останнього зустрічне надання у вигляді орендної плати; договір найму є двостороннім [3, с. 350].

Згідно зі статтею 283 ГК України за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у володіння та користування майно для здійснення господарської діяльності. За договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або єдиний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ).

Об'єктом оренди можуть бути: державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як єдині майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення); інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення, що належить суб'єктам господарювання.

У частині першій статті 760 ЦК України закріплено, що предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна

річ). Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути предметом договору найму.

Відповідно до статті 762 ЦК України за найм (оренду) майна з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення.

Отже, договір найму належить до типу договорів, за якими майно передається в користування. Договір найму у системі цивільно-правових договорів уособлює структуроване об'єднання договірних моделей, за якими майно передається у користування і за користування справляється плата. Разом взяті ці дві особливості забезпечують внутрішню єдність видів договорів найму як окремої договірної системи [4, с. 22–23].

Стаття 765 ЦК України встановлює, що наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно негайно або у строк, встановлений договором найму. Правові наслідки не передання майна наймачеві передбачені у статті 766 ЦК України, а саме якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором: 1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою; 2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.

Щодо якості речі, переданої у найм, стаття 767 ЦК України закріплює, що наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті і у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню. Наймодавець зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя,

здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час володіння та/або користування нею.

Наймач зобов'язаний у присутності наймодавця перевірити справність речі. Якщо наймач у момент передання речі в його володіння не переконається у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані.

За природою договором найму (оренди) наймач має повернути річ наймодавцеві. При цьому згідно зі статтею 772 ЦК України наймач, який затримав повернення речі наймодавцеві, несе ризик її випадкового знищення або випадкового пошкодження.

Стаття 773 ЦК України визначає обов'язки наймача речі. Так, наймач зобов'язаний володіти та/або користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Якщо наймач володіє та/або користується річчю, переданою йому у найм, не за її призначенням або з порушенням умов договору найму, наймодавець має право вимагати розірвання договору та відшкодування збитків. Наймач має право змінювати стан речі, переданої йому у найм, лише за згодою наймодавця. За договором найму можливий піднайм речі. З цього приводу стаття 774 ЦК України закріплює, що передання наймачем речі у володіння та користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом.

Також слід зазначити, що у відповідності до статті 775 ЦК України наймачеві належить право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм.

Стаття 776 ЦК України регламентує, що поточний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймачем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. За загальним правилом капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. Капітальний ремонт провадиться у строк, встановлений договором. Якщо строк не встановлений договором або ремонт викликаний невідкладною потребою, капітальний ремонт має бути проведений у розумний строк.

На відновлення майна, що належить до основних фондів, провадяться амортизаційні відрахування. Разом із тим вони, як правило, входять складовою частиною в суму орендної плати (поряд із частиною прибутку, одержуваної орендарем від використання найнятого майна, -- так званім орендним відсотком). Капітальний ремонт має провадитися в термін, встановлений договором, а якщо він не визначений, у розумний термін. Це означає, що орендодавець зобов'язаний підтримувати здане ним майно в стані, придатному для відповідного використання. Якщо капітальний ремонт викликаний невідкладною потребою, орендодавець повинен провести його без зволікання. Це правило має диспозитивний характер, бо такий обов'язок у силу закону або договору може бути також покладений на наймача.

При невиконанні наймодавцем обов'язку з проведення капітального ремонту наймач вправі провести тільки такий капітальний ремонт, який передбачений договором або зумовлюється невідкладною потребою, і стягнути з наймодавця його вартість або зарахувати її в рахунок плати за найм. У

разі виникнення необхідності капітального ремонту з вини наймача ремонт здійснюється за його рахунок. Якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право: 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за найм речі, або вимагати відшкодування вартості ремонту; 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

Стаття 778 ЦК України присвячена питанням поліпшення речі, що передана у найм. Так, передбачено, що наймач може поліпшити річ, яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за найм речі. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом. Якщо наймач без згоди наймодавця зробив поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для речі, він не має права на відшкодування їх вартості.

Наслідки погіршення речі встановлені у статті 779 ЦК України, згідно з якою наймач зобов'язаний усунути погіршення речі, які сталися з його вини. У разі неможливості відновлення речі наймодавець має право вимагати відшкодування завданих йому збитків. Наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це

сталось внаслідок нормального її зношення або упуцень наймодавця.

Висновки. Відповідно до глави 58 ЦК України найм (оренда) є самостійною юридичною конструкцією в договірних зобов'язаннях, якій притаманні загальні та спеціальні ознаки (залежно від об'єкту найму). Договір найму належить до групи договорів про передання майна в користування. Самостійне правового регулювання відносин найму (оренди) вимагають встановлення єдиного підходу залежить від об'єкту правового регулювання.

Список використаних джерел

1. Телестакова А. А. Правове регулювання відносин з надання послуг. Навч. пос. К.: Центр учбової літератури, 2010. 160 с.
2. Огляд судової практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у справах, що виникають із договорів найму (оренди) житлових та нежитлових приміщень / Упоряд.: правове управління (IV) департаменту аналітичної та правової роботи апарату Верховного Суду / Відпов. за вип.: суддя КЦС ВС, В.В. Шипович. Київ, 2021. 45 с.
3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. У 2 т. 6-те вид., перероб. і допов. / За заг. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2019. Т. II. 1048 с.
4. Труфанова Ю. В. Припинення договору найму (оренди): дис. ... канд. юрид. наук. Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Тернопіль, 2017. 250 с.

Наукове видання

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ ЛЮДИНИ В
ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ:
ВІД ДОКТРИНИ ДО КОНЦЕПЦІЇ
Збірник наукових праць
за результатами «круглого столу»

Відповідальний за випуск В. В. Кочин
Усі матеріали подані у редакції авторів

Підписано до друку 25.12.2024. Формат 60x84/16
Гарн. Century Schoolbook. Обл.-вид. арк. 2,6
Зам № 24-012

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 року