



### СЕКЦІЯ 3

## ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 347.254

### ПРАВО НА ЖИТЛО: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Аврамова О.Є., к. ю. н., доцент,  
доцент кафедри цивільного права та процесу  
Харківський національний університет внутрішніх справ

У статті досліджене право на житло. Запропоновано поняття концепції житла, поваги до житла, права на житло, житлових прав. Доведено, що право на житло – це право особи на доступне, стабільне проживання в безпечному житлі. Воно є більш вузькою категорією, ніж категорія житла, визначена Європейським судом із прав людини.

**Ключові слова:** право на житло, житло, житлові права, повага до житла, недоторканність, проживання.

В статье исследовано право на жилье. Предложены такие понятия, как концепция жилища, уважения к жилью, права на жилье, жилищных прав. Доказано, что право на жилье – это право лица на доступное, стабильное проживание в безопасном жилище. Оно является более узкой категорией, чем категория жилья, определенная Европейским судом по правам человека.

**Ключевые слова:** право на жилье, жилье, жилищные права, уважение жилища, неприкосновенность, проживание.

Avramova O.Ye. THE RIGHT TO HOUSING: CIVIL LEGAL ASPECTS

The right to housing is researched in the article. It was suggested to use the following terms: the concept of housing, respect for housing, rights to housing, housing rights. It has been proved the right to housing is the right of a human being to get an affordable housing, residential stability in a safe housing. This is the more restricted category than housing category accepted by the European Court.

**Key words:** right to housing, housing, housing rights, respect for housing, inviolability, residence.

**Постановка проблеми.** Право на житло встановлене ст. 47 Конституції України. Механізми реалізації цього конституційного права закріплені в Цивільному кодексі України, Житловому кодексі УРСР, Законах України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожитий газ та електроенергію», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про житловий фонд соціального призначення», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та ін. Перелік наведених нормативних актів ще раз підкреслює, що конституційна норма є базою для подальшого розвитку національного законодавства у сфері права на житло. Закріплюючи право на житло в Конституції, держава бере на себе обов'язок щодо формування гарантій із його реалізації. Тому конституційна норма визначає зміст права на житло, яке в матерії приватного права, завдяки дії механізму реалізації конституційної норми, трансформується в суб'єктивні цивільні та житлові права. Незважаючи на статистику об'єктивної форми права на житло, установлену

в Основному Законі, його зміст може відчувати динамічні впливи, зумовлені потребами суспільних відносин, економіки та соціальних стандартів держави. Тому право на житло не може постійно знаходитися в лінійній системі трактування. У зв'язку із цим виникає необхідність постійно співвідносити зміст права на житло з еволюційним рухом правової матерії. Якщо уникати розгляду таких змін, то будь-яка конституційна норма, що проголошує право людини, може отримати статус фікції.

**Ступінь розробленості проблеми.** Серед науковців, які зверталися до дослідження права на житло, варто відзначити праці Е.В. Богданова, І.Л. Брауде, Д.В. Ватмана, М.К. Галянтича, Б.М. Гонгало, В.П. Маслова, І.Б. Мартковича, Є.О. Мічуріна, Л.Г. Лічмана, П.І. Седугіна, Ю.К. Толстого, В.Ф. Чигира. Незважаючи на поважний науковий вклад у розвиток житлового права, їхні праці частково втратили актуальність, оскільки були присвячені праву на житло за умов планової економіки та без урахування значного оновлення законодавства України й принципів розгляду цього права Європейським судом із прав людини. Тому тематика права на житло, його здійснення в цивільному праві є актуальною.

**Мета статті** – установити поняття права на житло в аспекті цивільно-правового розуміння з урахуванням його тлумачення Європейським судом із прав людини.

**Виклад основного матеріалу.** Право на житло як самостійне право проголошене ст. 47 Конституції України: «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду» [1]. Ця норма об'єднує такі права: право на придбання будь-якого житла та в будь-якої кількості; право на отримання соціального житла; право на стабільне володіння житлом. Поряд із цим ст. 48 Конституції України закріплює, що кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло [1]. Якщо розглядати право на житло як гарантовану можливість отримати житло та стабільно ним користуватися, то воно закріплене як у ст. 47, так і у ст. 48 Конституції України. Взаємність цих норм зумовлена тим, що ст. 48 Конституції України включає житло в систему елементів, які забезпечують людині достатній життєвий рівень, а ч. 2 ст. 47 Конституції України встановлює саме механізм забезпечення достатнього життєвого рівня людини в аспекті житла.

Зміст права на житло за Конституцією України відрізняється від права на житло, що було проголошене у ст. 42 Конституції УРСР 1978 р. Право на житло забезпечується розвитком і охороною державного й громадського житлового фонду, сприянням кооперативному й індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом під громадським контролем житої площі, яка надається в міру здійснення програми будівництва благоустроєного житла, а також невисокою платою за квартиру й комунальні послуги [2]. Наведене право на житло базувалося на законах планової економіки щодо безкоштовного розподілу житла та дотацій у житлово-комунальну сферу. Конституція України вже не проголошує забезпечення житлом усіх громадян, а лише визначає, що держава сприяє придбанню житла. Наприклад, прийняття законів, що надають можливість придбати житло, уже може розглядатися як реалізація державних гарантій щодо права на житло.

Проблеми зі ст. 47 Конституції України пов'язані з тим, що вона не встановлює гарантії стосовно забезпечення права на житло й не розмежовує право на житло та право на достатній життєвий рівень. Така змішаність у конституційній нормі не зовсім відповідає європейському розумінню права на житло та призводить до науково-практичних проблем в українському правовому полі.

Для європейського права невластиве виокремлення самостійного права на житло, оскільки згідно зі ст. 25 Загальної декларації прав людини (далі – Декларація) житло входить у систему елементів достатнього життєвого рівня людини: «Кожна людина має

право на такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд і необхідне соціальне обслуговування, який є необхідним для підтримання здоров'я й добробуту її самої та її сім'ї, і право на забезпечення в разі безробіття, хвороби, інвалідності, вдовства, старості чи іншого випадку втрати засобів до існування через незалежні від неї обставини» [3]. Ця норма визначає житло як засіб забезпечення здоров'я й добробуту людини, отже, воно повинне бути безпечним для проживання. У ст. 25 Декларації не визначено механізмів забезпечення достатнього життєвого рівня, оскільки законодавство країни, що приєднується до Декларації, самостійно визначає гарантії здійснення відповідного права. Тому ст. ст. 47, 48 Конституції України можна розглядати як гармонізацію ст. 25 Загальної декларації прав людини до українського законодавства. Виходячи з наведеного, логічно припустити, що право на житло є елементом у механізмі реалізації складного за змістом права (права на достатній життєвий рівень) і належить до права соціального забезпечення.

Зовсім іншим є підхід до права на житло в Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод (далі – Конвенція). Так, у п. 1 ст. 8 цієї Конвенції встановлено, що кожен має право на повагу до свого приватного й сімейного життя, до свого житла й кореспонденції [4]. У цій статті окремо визначено такі категорії, як «повага до приватного й сімейного життя» та «повага до житла». У сенсі «поваги до приватного й сімейного життя» мета житла полягає в охороні сімейного та приватного життя, у зв'язку з чим житлом може бути будь-яке приміщення, у якому відбувається приватне життя особи. Одразу визначимо, що таке розуміння невластиве для житла як для засобу задоволення житлової потреби, оскільки воно має бути безпечним для здорового проживання. Тому намагання дослідників житлового права притягнути широке трактування житла до житла в аспекті здійснення житлових прав є помилковим. Варто зазначити й те, що в наведеній Конвенції не визначено права на житло або не вказується на житло як на засіб реалізації права на достатній життєвий рівень. Під час розгляду Європейським судом із прав людини справ, пов'язаних із порушенням права на житло, судом застосовується саме ст. 8 Конвенції, а отже, повага до житла є концептуальною засадою щодо забезпечення права на житло. Розглянемо цю проблематику детально на прикладі окремих судових справ.

У рішенні, ухваленому в Страсбурзі 18.02.1999 р. у справі «Ларкос проти Кіпру», Європейський суд із прав людини (далі – ЄСПЛ) одностайно постановив, що мало місце порушення ст. 14 (заборона дискримінації) Європейської конвенції з прав людини та ст. 8 (право на недоторканність житла). Зміст справи такий: з 1.05.1967 р. заявник орендував у держави будинок згідно з умовами договору оренди, який містив багато ознак типового договору між власником житла й орендаром. 3.12.1986 р. міністерство фінансів, де він працював, попросило звільнити



його власність до 30.04.1987 р. Заявник відмовився, посилаючись на те, що його права як мешканця захищені Законом про орендний контроль 1983 р. 5.02.1992 р. Нікосійський окружний суд підтримав прохання уряду щодо видання наказу про контроль над житлом і розпорядився, щоб заявник звільнив приміщення до 30.06.1992 р. 22.05.1995 р. Верховний суд відхилив апеляцію заявника проти рішення окружного суду. Заявникові пригрозили негайним виселенням [5]. Якщо проаналізувати зміст справи, то за українським правом одразу виникає класифікація справи про житлові права, зокрема спір про виселення в аспекті співвідношення права на проживання та права на власність власника житла. ЄСПЛ зауважив, що уряд-відповідач не дав переконливого пояснення, яким чином виселення заявника задовольнить загальні інтереси, хоча визнається, що чинник громадського інтересу може бути підставою різного ставлення до осіб у відносно схожих ситуаціях, Суд зауважив, що уряд не навів прикладів переважного інтересу, який би давав підстави для позбавлення заявника захисту, що надається мешканцям згідно із Законом 1983 р. Стосовно твердження уряду про те, що заявника не можна прирівнювати до приватного власника житла, коли йдеться про власність держави, Суд нагадав, що влада, надаючи будинок в оренду заявникові, діяла як приватна сторона. Також було зауважено, що рішення не поширювати дію Закону 1983 р. на мешканців урядових будинків, що проживають поряд з орендарями приватних будівель, вимагає особливого обґрунтування, тим більше, що уряд сам по собі захищений законом тоді, коли здає житло в оренду приватним особам. Із цих причин Суд постановив, що уряд не навів об'єктивних і обґрунтованих доводів на користь іншого ставлення до заявника [5]. Із наведеної справи випливає, що розмежування правил виселення, як це визначено в українському праві, на правила комерційного найму та соціального найму є підставою для застосування ст. 14 Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод, оскільки за договором комерційного найму відбувається дискримінація наймачів, які виселяються за більш простою процедурою. Отже, розмежування договору комерційного та соціального найму в аспекті виселення в Україні потребує додаткових уточнень. І ще один висновок із наведеної справи: кожна держава має право самостійно встановлювати порядок здійснення житлових прав і визначати зміст права на житло. Про це свідчить ґрунтовний аналіз ЄСПЛ національного закону Кіпру про орендний контроль. Отже, твердження, що виокремлення права на житло в національному праві є недоцільним, з погляду європейського права є некоректним, оскільки кожна держава має право самостійно встановлювати перелік і зміст прав людини з урахуванням основоположних прав, принципів, закладених Конвенцією про захист прав людини й основоположних свобод.

У справі «Кривіцька та Кривіцький проти України» (заява № 30856/03) ЄСПЛ було встановлено, що судам необхідно було встанови-

ти баланс між інтересами родини заявників із двома неповнолітніми дітьми, які тривалий час були наймачами квартири, і фінансовими інтересами держави в одержанні максимального доходу від продажу квартири, набутої як майно померлої особи, у якій немає спадкоємців ні за законом, ні за заповітом [6]. У цій справі ЄСПЛ також визначив загальні принципи щодо права на житло.

1. Згідно з Конвенцією поняття «житло» не обмежується приміщенням, яке законно займане або створене. Чи є конкретне місце проживання житлом, яке підлягає захисту на підставі п. 1 ст. 8 Конвенції, залежить від фактичних обставин (від наявності достатнього та тривалого зв'язку з конкретним місцем). Наприклад, у справі «Прокопович проти Росії» ЄСПЛ дійшов висновку, що якщо проживання в квартирі було тривалим і достатнім, то спірне помешкання можна вважати житлом у сенсі ст. 8 Конвенції [7]. Таким чином, житло в аспекті ст. 8 Конвенції – це приміщення, де особа достатньо та тривало проживає, наслідком чого є виникнення зв'язків із конкретним місцем проживання.

2. Утрата житла є найбільш крайньою формою втручання в право на повагу до житла. У справі «Прокопович проти Росії» ЄСПЛ указує, що відповідно до ч. 2 ст. 8 Конвенції втручання держави в право особи має законодавчо регламентуватися.

3. Втручання держави є порушенням ст. 8 Конвенції, якщо воно не переслідує законну мету (одну чи декілька) з тих, що перелічені у п. 2 ст. 8, не здійснюється «згідно із законом» та не може розглядатись як «необхідне в демократичному суспільстві».

4. Концепція житла має першочергове значення для особистості людини, самовизначення, фізичної та моральної цілісності, підтримки взаємовідносин з іншими, усталеного та безпечного місця в суспільстві. Ураховуючи, що виселення є серйозним втручанням у право особи на повагу до її житла, Суд надає особливої ваги процесуальним гарантіям, що даються особі в процесі прийняття рішення.

Із наведеного можна зробити логічний підсумок щодо виокремлення таких взаємопов'язаних категорій: концепція житла; право на житло; житлові права. У юридичній науці є різні погляди на право на житло, однак твердження науковців здебільшого побудовані без урахування концепції житла. Найбільш близькою позицією до висновків ЄСПЛ є думка М.К. Галянтича. Він доводить, що під правом на житло слід розуміти гарантовану законом можливість практичної реалізації суб'єктивних житлових прав для задоволення власних житлових потреб, що полягають у володінні та користуванні жилими приміщеннями в будинках різних форм власності за умови забезпечення державою режиму недоторканності жилих приміщень; при цьому вимога надання житла безоплатно або за доступну плату не є суб'єктивним цивільним правом [8, с. 7]. Таке визначення є найбільш широким. І.О. Фаршатов тлумачить конституційне право на житло як постійне, стійке користування житлом; ніхто не може бути добровільно позбавлений житла, тобто житло недоторканне [9, с. 11].

Ця думка базується виключно на принципах недоторканності житла в межах конституційного права. Т.І. Погодіна звертає увагу на те, що право на житло є елементом правоздатності й суб'єктивного права, слід розрізняти ці поняття на конституційному й на галузевому рівні [10, с. 7]. Із останньою думкою слід погодитися, бо право на житло в цивільних, житлових правовідносинах має зміст суб'єктивного права, воно не може повністю співвідноситися з конституційним правом на житло.

Аналізуючи позиції ЄСПЛ та юридичні думки щодо розуміння права на житло, варто визначити таке. ЄСПЛ розглядає право на житло через повагу на житло, що за змістом є правом на недоторканність житла. У юридичній науці практично всі науковці право на житло зводять до двох елементів: право на недоторканність житла та право на користування житлом. Така наукова конструкція не враховує, що право на житло в межах приватного права спрямоване на задоволення насамперед житлової потреби, тобто потреби в проживанні в житлі. Проживання в житлі охоплює такі правомочності, як користування, управління житлом і обов'язок утримувати житло, зберігати баланс інтересів із сусідами, використовувати житло для проживання та здійснення сімейного, приватного життя. При цьому право проживання в житлі не може розглядатися як повна аналогія правомочності користування, що є елементом змісту власності, оскільки проживання може виникати як на підставі речового права (власності, сервітуту), так і із зобов'язальних відносин (договір найму).

**Висновки.** На підставі проведеного дослідження можна запропонувати такі поняття. Концепція житла – це система розуміння зв'язку особистості людини, її приватного життя, безпеки та житла, який забезпечується повагою до житла. Повага до житла – це захист житла від самоправного втручання (зокрема вторгнення в житло, позбавлення житла). Право на житло – це право особи на доступне, стабільне проживання в безпечному житлі. Житлові права – це суб'єктивні права щодо проживання в житлі. Підхід ЄСПЛ щодо концепції житла вимагає окремого дослідження в межах українського права,

оскільки виселення із житла має розглядатися з урахуванням таких чинників: 1) впливу втрати житла на сімейне, приватне життя людини; 2) під час виселення необхідно застосовувати такі поняття, як виселення «згідно із законом» і «необхідне в демократичному суспільстві»; 3) під час виселення потрібно встановлювати баланс інтересів наймача та власника житла. Це дозволяє навести міркування щодо необхідності подальшого дослідження права на житло, житлових прав, підстав і умов виселення із житла з урахуванням практики ЄСПЛ. Крім того, сучасне житлове право потребує доктринального оновлення в роботах науковців.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80?find=1&text=%E6%E8%F2%EB%E6#w11>.
2. Конституція УРСР 1978 р.: Закон УРСР 20.04.1978 р. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/888-09?find=1&text=%E6%E8%F2%EB#w11>.
3. Загальна декларація прав людини: резолюція 217 А (III) Генеральної Асамблеї ООН від 10.12.1948 р. URL: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995\\_015?find=1&text=%E6%E8%F2%EB%E6#w11](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_015?find=1&text=%E6%E8%F2%EB%E6#w11).
4. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: дата підписання: 04.11.1950 р. URL: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995\\_004?find=1&text=%E6%E8%F2%EB#w11](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_004?find=1&text=%E6%E8%F2%EB#w11).
5. Рішення у справі «Ларкос проти Кіпру»: рішення Європейський суд з прав людини 18.02.1999 р. URL: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/980\\_365](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/980_365).
6. Справа «Кривіцька та Кривіцький проти України» (Заява № 30856/03) 02/03/2011. 02.12.2010 р. URL: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/974\\_774](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/974_774).
7. Рішення у справі «Прокопович проти Росії» від 18.11.2004 р. URL: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/980\\_233?find=1&text=%E7%E2%27%FF%E7%EA](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/980_233?find=1&text=%E7%E2%27%FF%E7%EA).
8. Галантич М.К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: автореферат дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 «Цивільне право, сімейне право, цивільний процес, міжнародне приватне право». Київ: Київський національний університет ім. Тараса Шевченка. 2008. 40 с.
9. Фаршатов И. Дела об утрате права на жилое помещение. Российская юстиция. 1997. №8. С. 47–49.
10. Погодина Т.М. Проблемы совершенствования жилищного законодательства: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Ленинград: Ленинградский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный университет им. Жданова. 1983. 18 с.