

Лекція 7.

Тема. Актуальні проблеми житлового права

«Житло» як майнове та немайнове благо

Поняття житла є поняттям поліаспектним, яке має свій прояв у різних сферах людського буття. Тим не менше, визначимо дві основні характеристики житла.

По-перше, нами зазначалося, що житло є способом задоволення потреб людини у проживанні. За визначенням Р.Б. Шишки навіть собаці потрібна будка. Це наочно підтверджує, що житло є засобом реалізації природного права людини на житло, що відображає право особи на задоволення її потреби в житлі.

Варто дати визначення блага. Його сутність та розуміння зумовлені потребою – відчуттям незадоволення, з якого індивід намагається вийти, або відчуття задоволення, яке він намагається продовжити. Потреби задовольняються благами. Благами є засоби, придатні для задоволення потреб.

Поділ благ міститься в ст. 177 ЦК України, - об'єктами цивільних прав є речі, а також інші матеріальні та нематеріальні блага [34, с. 189].

Погодимось, що з точки зору розуміння житла як немайнового блага, пов'язаного з реалізацією права людини (як конституційно-правової категорії) «житло» виступає способом забезпечення прав та свобод людини і громадянина на проживання в ньому та правового режиму (власність чи інше речове право) і право на недоторканість житла, як право на повагу до приватного життя.

Звичайно, що житло є об'єктом матеріального світу, яке є засобом реалізації права людини щодо її потреби у проживанні в певному приміщенні.

Наведені аргументи дають достатньо підстав вважати, що під житлом варто розуміти не лише матеріальне благо, але і нематеріальне благо (яке має прояв здебільшого у праві на недоторканість житла).

Нам імпонує позиція Горобець Н.О., яка ґрунтується на праці М. Скаржинського. Останній запропонував поняття житло розглядати у вузькому та широкому розуміннях [28, с. 76]. Проте, авторка (Н.О. Горобець) розширила межі традиційних уявлень про житло, зазначивши, що житло є не лише майновим благом, а й являється уявними межами у просторі, що відокремлює особливу приватну сферу (приватність) особи від суспільства (інших осіб, держави тощо) та має особливий психологічний (духовний) аспект для людини [6, с. 122].

Нею обґрунтовано розуміння житла як немайнового блага через категорію житлового простору, пов'язаного з поняттям приватності. На її думку «приватність є поняттям, яке застосовується як в юриспруденції, так і в економіці, соціології, психології. Психологи розглядають приватність як

уникання спілкування і вторгнення через візуальні, аудіальні та інші канали; як рівень здатності бути самим собою і уникати тиску з боку інших, тощо. Для забезпечення приватності людина спрямовує діяльність на перетворення існуючого навколо неї середовища створюючи особисту територію, тощо» [6, с. 123]. Тут дане і розширене розуміння територіальності як прояву приватності, - через фіксацію ділянки, з визначенням на ній норм поведінки та контролю за їх дотриманням.

Із взаємодії матеріального соціального простору та ідеального психологічного (особистого) конститується житловий простір. Це одне з благ, яке допомагає людині утворити і зберегти свою приватність [6, с. 123].

Як будь-яке явище світу, все має свій зміст і свою форму вираження. У сфері нашого дослідження зовнішньою формою житлового простору є житло чи інші об'єкти (палата в лікарні, каюта на судні, купе в вагоні, намет, юрта, шалаш, циганська кибитка, транспортний засіб, землянка), які характеризуються основною функцією - проживанням фізичної особи (постійним, переважним чи тимчасовим) і об'єктовістю речового права (як нерухоме майно). Змістом виступає уявна межа приватності.

М.К. Галянтичем запропоноване нове розуміння (проміжне) житла. Він зазначив – «така складова частина житлових правовідносин, як особисті немайнові відносини, пов'язані з майновими, буде конкретизована та закріплена у відповідних нормах нового Житлового кодексу». На його думку запровадження мінімальної норми житла забезпечить людині захист особистих немайнових благ. Якщо у особи менше визначеного рівня, то таке житло є особистим немайновим благом і товаром бути не може [7, с. 10].

Це дійсно має велике значення для реалізації прав людини на житло, оскільки наразі чинне законодавство не виключає житлові приміщення з переліку об'єктів, на які може бути звернене стягнення в цивільному процесі.

Характеризуючи житло як матеріальне благо, з приводу якого виникають та існують житлові правовідносини (включаючи цивільні, - як речові та зобов'язальні), - воно має відповідати ДБН та СНіП і додаткові – зареєстрованість об'єкту саме як житлового приміщення. Пприміщення, яке не має статусу житлового, може бути об'єктом правовідносин як нежитлове.

М.К. Галянтич наводить досвід Російської Федерації, де в ч. 3 ст. 9 Закону РФ «Об основах федеральной жилищной политики» від 24 грудня 1992 р. передбачено, що громадяни, які мають жилі будівлі, що розміщені на садових і дачних земельних ділянках і відповідають вимогам нормативів щодо жилих приміщень, мають право переоформити їх як жилі будинки і садиби на праві приватної власності. Йдеться про приведення у відповідність матеріального змісту будівлі до її юридичної відповідності [4, с. 112]. Таку позицію підтримуємо і пропонуємо для запровадження в Україні.

Кожен об'єкт має свій правовий режим. Житло є нерухомим майном, не споживаним, складним, індивідуально-визначеним, оборотоздатним і т.д.

Основу правового режиму майна (житла) складають право власності та інші речові права: володіння, право на чужі речі, заставне право.

Підставами виникнення цих прав служать: щодо права власності – цивільні правочини, спадкування, приватизація державного житлового фонду; на право користування – акти органів державної влади та органів місцевого самоврядування (надання державного житла у відповідності до положень ЖК, житла з фонду житла соціального призначення, тощо).

Правочини про перехід права власності на житло підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (ст. 182, 209 ЦК України). Право на майно, що підлягає державній реєстрації, виникає з дня реєстрації цього майна або відповідних прав на нього, якщо інше не встановлено законом.

Зміст права власності складає суб'єктивне право власності на житло, яке включає в себе правомочності володіння, користування та розпорядження майном.

Як зазначає Є.О. Мічурін, право не є безмежним [14, с. 166]. Воно має межі свого здійснення чи своєї реалізації. Обмеження здійснення права власності можуть встановлюватися договором чи законом, за яким власник може бути позбавлений своїх правомочностей. Власник за власною волею може обмежити обсяг належних йому правомочностей, передавши належне йому житло за договором найму (оренди), позички, тощо, іншій особі [3, с. 21].

Передумови обмежень цивільних прав закладені в будь-якій державі, оскільки саме вона має обов'язок врегулювання суспільних відносин, що вимагають здорового балансу публічних та приватних інтересів. Цей баланс має прояв у співвідношенні обмежень та свободи певної поведінки. Ні обмеження не можуть бути свавільними, ні свобода не може бути безмежною. Вважаємо, що певні обмеження власника є справедливими. Так, ч. 4 ст. 319 ЦК України закріплює, що власність зобов'язує. Крім того, власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі (ч.5 ст. 319 ЦК України).

Тут варто зазначити загальне правило, передбачене в ст. 13 ЦК України – не може застосовуватися розсуд сторін стосовно об'єктів цивільних прав, коли вони можуть загрожувати життю чи здоров'ю людей, довкіллю, культурній спадщині, або з наміром зашкодити іншій особі, моральним засадам суспільства, іншим охоронюваним законом правам та інтересам [36, с. 9]. Тому, обмеження, що містяться в ст. 319 ЦК України, стосуються і володільців.

Термін «житло» з'являється лише в ст. 379 ЦК України, згідно якої «житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них» [33]. Доречно, що в такому випадку потребують свого визначення зазначені поняття.

Але, якщо визначення понять житловий будинок, квартира можна віднайти в ДБН, то термін «інше приміщення, призначене та придатне для постійного проживання в ньому» є явно оціночним поняттям, і потребує в кожному конкретному випадку розгляду.

С.О.Сліпченко, піднімаючи питання об'єкту у праві на недоторканість житла висловив припущення щодо наявного вузького підходу у розумінні до визначення житла як приміщення, придатного для постійного проживання людини. Ним запропоновано визнавати житлом місце фактичного проживання людини. Його підходи ґрунтуються на визнанні свободи та недоторканості приватноправової сфери життя людини (право особи на свободу, свободу права, право на місце проживання, право на недоторканість житла), згідно якого особа має право самостійно обирати собі місце для проживання, яке задовольняє її потреби [29].

Тим не менше зазначимо, що такий підхід знаходить свою підтримку в нормах діючого законодавства та практиці їх застосування досить проблематично і не завжди однозначно.

Наразі М.К. Галянтич зазначає, що жилим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання [4, с. 103-104].

Жилі будинки повинні відповідати архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним, екологічним та іншим нормам і стандартам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання в них громадян.

Наказом Держбуду України від 18 травня 2005 р. № 80 затверджено Державні будівельні норми «Будинки і споруди. Жилі будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005» (чинні від 1 січня 2006 р.), які поширюються на проектування нових і реконструкцію жилих будинків із позначкою рівня підлоги верхнього поверху до 73,5 м (як правило, до 25 поверхів включно при висоті поверху 2,8 м): одноквартирні та багатоквартирні, у тому числі спеціалізовані квартирні жилі будинки для осіб похилого віку і сімей з інвалідами та гуртожитки.

П. 2.6 зазначених ДБН закріплює, що при розробленні конструктивного рішення житлових будинків, що зводяться у звичайних умовах будівництва, слід керуватися ДБН В.1.1-7, СНіП 2.01.01, ДБН В. 1.2-2 і ДСТУ Б В. 1.2-3, СНіП 2.02.01, СНіП 2.03.01, СНіП II-22, СНіП II-23, СНіП II-25.

П 2.9 містить положення, що висота житлових поверхів від підлоги до підлоги у житлових будинках повинна бути не менше 2,8 м. Висота житлових приміщень від підлоги до стелі - не менше 2,5 м. У районах із середньомісячною температурою липня 21 °С і більше висоту житлових поверхів необхідно приймати не менше 3,0 м, а висоту житлових приміщень - не менше 2,7 м. Висоту внутрішньоквартирних коридорів, санвузлів та інших підсобних приміщень допускається знижувати до 2,1 м.

Нами спеціально наведено положення ДБН, щоб підкреслити особливості розуміння поняття «житла» за законодавством України – саме як приміщення, що збудоване у відповідності з ДБН та СНіП, прийняте в експлуатацію спеціальною комісією та зареєстроване в органах місцевого самоврядування саме як жилого приміщення. Таку позицію підтверджує Є.О. Мічурін, уточнюючи, що житлом є приміщення, призначені для постійного

проживання людини, завершені будівництвом та віднесені в установленому порядку до житлового фонду [16, с. 51].

В проекті ЖК в редакції 05.11.2010 р. житлом визнається квартира, кімната в житловому будинку, садибний будинок, житловий блок/секція в гуртожитку, житлові приміщення в нежитлових будівлях, спорудах призначені та придатні для постійного проживання людей і прийняті в експлуатацію в установленому порядку [9].

Натомість в практиці Європейського Суду з прав людини вбачаються інші підходи до вирішення питань, пов'язаних з порушенням права на недоторканість житла, а відтак і до визначення поняття «житло».

Ст. 12 Загальної декларації прав людини лише закріпила право людини на недоторканість житла [10].

Ст. 8 Конвенції «Про захист прав людини і основоположних свобод» (Рим, 1950 р.) закріпила право на повагу до приватного і сімейного життя, змістом якого є те, що кожен має право на повагу до свого приватного і сімейного

життя, до свого житла і кореспонденції. При цьому органи державної влади не можуть втручатись у здійснення цього права, за винятком випадків, коли втручання здійснюється згідно із законом і є необхідним у демократичному суспільстві в інтересах національної та громадської безпеки чи економічного добробуту країни, для запобігання заворушенням чи злочинам, для захисту здоров'я чи моралі або для захисту прав і свобод інших осіб [24].

В рішеннях Європейського Суду прав людини продовжена позиція, закладена в зазначених актах. Кваша О.О., проаналізувавши практику Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ) щодо порушення ст. 8 Конвенції, зробила висновок, що в ній поняття житло тлумачиться широко і включає як житлове приміщення, так і інші об'єкти, які не є такими за законодавством України. До житла ЄСПЛ відносить:

1) власне житлове приміщення, в якому проживає заявник (справа Бук проти Німеччини [2], справа Прокопович проти Російської Федерації [26]);

2) переважно місце, де особа мешкає, навіть якщо воно облаштоване нею під житло з порушенням національного законодавства (зокрема, крита повозка (кибитка), в якій збиралася жити циганка на землі, що вона придбала з цією метою) (справа Баклі проти Сполученого Королівства [1]) (1996).

Суд вказав, що заявниця придбала землю з метою розміщення на ній свого житла, проживала на ній у домі-фургоні фактично безперервно протягом шести років, не мала іншого житла і не планувала його придбати. Суд надав пріоритет суб'єктивному, а не об'єктивному критерію визнання певного володіння житлом.

3) конкретне місце проживання, щодо якого особа мала достатньо тривалі зв'язки, навіть якщо заявник не проживав у ньому протягом тривалого часу (справи Новоселецький проти України [19], Прокопович проти Російської Федерації [26]);

4) приміщення особи, яке пов'язане з її професійною діяльністю (діловий офіс типу адвокатського) (справа Німітц проти Німеччини [18]) (1992), діловий офіс нотаріуса (справа Пантелеєнко проти України [20], Смірнов проти Росії [30]);

5) житло фізичної особи, яке водночас є офісом очолюваної нею компанії (справа Чапелл проти Сполученого Королівства) [35];

6) офіційний офіс компанії, її філій або службових приміщень (справа Кола Ест проти Франції (2002) [12], справа Ромен і Шміт проти Люксембургу [27]);

7) місце, куди особа має намір повернутися чи де було її постійне помешкання (рішення у справі Гіллоу проти Сполученого Королівства [5]) (1986) [11, с. 382].

Згідно з положеннями Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» [22], зокрема, ст. 17, суди застосовують при розгляді справ Конвенцію та практику Суду як джерело права. Конвенція та закон визнають рішення ЄСПЛ джерелом права в Україні. Це знайшло своє тлумачення та роз'яснення у постановах Пленуму Верховного Суду України «Про деякі питання застосування судами України законодавства при дачі дозволів на тимчасове обмеження окремих конституційних прав і свобод людини і громадянина під час здійснення оперативно-розшукової діяльності, дізнання і досудового слідства» від 28 березня 2008 р. № 2 та «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 6 листопада 2009 р. № 10. В п.22 останньої Постанови дане узагальнене визначення поняття «житло», - «під житлом потрібно розуміти приміщення, призначене для постійного або тимчасового проживання людей (будинки, квартира, дача, номер у готелі тощо). До житла прирівнюються також ті його частини, в яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора тощо), за винятком господарських приміщень, не пов'язаних безпосередньо з житлом (гараж, сарай тощо)» [25].

П.11 Постанови Пленуму ВСУ від 28 березня 2008 р. № 2 [23] передбачає, що згідно з вимогами ст. 17 Закону України від 23 лютого 2006 р. «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» судам необхідно враховувати, що відповідно до практики Європейського суду з прав людини поняття «житло» у п. 1 ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (Рим, 4 листопада 1950 р.) охоплює не лише житло фізичних осіб. Воно може поширюватися на офісні приміщення, які належать фізичним особам, а також офіси юридичних осіб, їх філій та інші приміщення.

Як «інше володіння» слід розуміти такі об'єкти (природного походження та штучно створені), які за своїми властивостями дають змогу туди проникнути і зберегти або приховати певні предмети (речі, цінності). Ними можуть бути, зокрема, земельна ділянка, сарай, гараж, інші господарські будівлі та інші будівлі побутового, виробничого та іншого призначення, камера сховища вокзалу (аеропорту), індивідуальний банківський сейф, автомобіль тощо.

Проаналізувавши судову практику, Ю.Б. Хім'як дійшов висновку, що, купе та каюти іноді визнаються житлом, в судовій практиці останні іноді визнаються житлом, іншим приміщенням, а інколи ні тим ні іншим [32, с. 263], що є неприпустимим з точки зору практики ЄСПЛ.

На підставі наведеного вважаємо, що житлом має визнаватися будь-яке приміщення за суб'єктивним, а не об'єктивним критерієм. При цьому варто розуміти що таке визначення має даватися через призму розуміння прав людини у широкому значенні, що не виключає застосування об'єктивних критеріїв при забезпеченні громадянина житлом, і навіть, навпаки. Це зумовлено тим, що право на житло тісно пов'язане з економічними та соціальними правами людини. Так, при здійсненні особою права на житло, безпосередньо реалізуються права людини на достатній рівень життя [17, с. 169].

Житлові права охороняються законом, за винятком випадків, коли вони здійснюються в суперечності з призначенням цих прав чи з порушенням прав інших громадян або прав державних і громадських організацій [8].

В літературі зазначається, що в Україні зберігається ситуація існування двох протилежних концепцій. Перша заснована на старих стереотипах щодо обов'язку держави забезпечити своїх громадян безоплатно житлом (ст. 9 ЖК). Друга заснована на необхідності залучення приватного сектору, де держава лише «створює сприятливі» умови для будівництва чи купівлю майна, а у крайньому випадку – щодо забезпечення соціальним житлом [21, с. 587].

Поняття права на житло розкривається через зміст даного права, вираженого у формах його реалізації. Він полягає у зв'язку суб'єкт – об'єкт житлового правовідношення, де право на житло є елементом його змісту, хоча, зрозуміло, право на житло теж має свій зміст.

Суб'єктами права на житло є в першу чергу фізичні особи (люди), оскільки саме вони є носіями права на житло у вузькому та широкому розуміннях, про що йшла мова раніше. Юридичні особи можуть бути носіями виключно речового права на житло, і не можуть реалізовувати право на житло як фізична особа (у якій проживання є елементом її особистих немайнових прав).

Об'єктом права на житло є житло, до якого ЦК України: житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання (ст. 380 ЦК України); садиба – земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ст. 381 ЦК України); квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання (ст. 382 ЦК України). При цьому власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне,

електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Стосовно садиби, визнаємо, що оскільки вона складається з двох елементів, - право на житло розповсюджується саме на приміщення, а не на земельну ділянку, на якій це приміщення знаходиться.

Змістом права на житло (як майнового блага) здебільшого виступають право власності на житло та право володіння (користування житлом).

Змістом права на житло (як немайнового блага) є заборона іншим особам порушувати право особи на недоторканість її житла.

М.К. Галянич, як вже зазначалося, запропонував також проміжний елемент – немайнове благо, пов'язане з майновим. У даному випадку мова йде про проблему сприяння чи забезпечення державою громадян України житлом. Ця теза підтверджується позицією В.А. Тархова, який використавши комплексний підхід, зазначав, що право на житло є складним та включає як державно-правові, так і цивільно-правові аспекти [31, с. 27].

Іншими словами, зміст «суб'єктивного цивільно-правового житлового права» складають права речові та зобов'язальні (стосовно правочинів, якими опосередковується перехід власності чи володіння від одних осіб до інших); зміст «конституційного житлового права» та інших галузей права, зокрема, адміністративного, соціального забезпечення, - є забезпечення громадян житлом.

Римська Конвенція 1950 р. сприяла виробленню в українському суспільстві розуміння права на житло як одного з природних і невід'ємних прав людини.

Міжнародним Пактом про економічні, соціальні і культурні права, який ратифіковано Указом Президії Верховної Ради Української РСР ще 19.10.1973 р., було встановлено соціальні права. Ст. 11 Пакту закріплює, право кожного на достатній життєвий рівень для нього і його сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг і житло, і на неухильне поліпшення умов життя.

Житло є однією зі складових частин, які характеризують достатній життєвий рівень, тому право на житло додатково забезпечується захистом права на достатній життєвий рівень. Відповідно до цього у ст. 47 Конституції України визначено, що, реалізуючи своє право на житло, кожен громадянин може побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Отже, конституційне право на житло надає можливість отримати у встановленому порядку житло у користування чи у приватну власність. Це виявляється в тому, то особа може поліпшити свої житлові умови як за рахунок держави (за дотримання відповідних умов, що викладені у Житловому Кодексі України), так і за власні кошти [15, с. 7].

Що стосується права на житло у речовому розумінні (як елемент змісту речового права), варто зазначити, що право власності на житло у суб'єктивному розумінні є визначеним та гарантованим державою правом

власника щодо здійснення правомочностей відповідно до обсягу володіння, користування, розпорядження житлом самостійно, вільно, на власний розсуд з метою, не суперечною закону та такою, що не порушує права інших осіб. Це міра можливої (дозволеної чи незабороненої) поведінки власника щодо належного йому майна. Це право є речовим, тому за своєю природою є абсолютним, - тобто, праву конкретної особи протистоїть невизначене коло зобов'язаних осіб, обов'язком яких є не порушення прав власника.

Як зазначалося, до правомочностей власника ЦК України відносить право володіння, право користування та право розпорядження. Право володіння - це можливість мати річ у своєму віданні та здійснювати панування над нею. Право користування – полягає в дозволеній законом чи договором можливості отримувати чи використовувати корисні властивості речі. Право розпорядження – юридично закріплена можливість власника самостійно вирішувати долю своєї власності (у даному випадку, - житла), в тому числі шляхом її відчуження, чи знесення.

Таким чином, зміст права на житло складають основні права людини: право людини на повагу до її житла, право на свободу вибору місця проживання, право на недоторканність житла; право на забезпечення житлом соціально незахищених категорій населення України; на створення умов реалізації права людини на житло; речові та зобов'язальні права на житло.

ВИСНОВКИ

В законодавстві України житлом визнається приміщення, що збудоване у відповідності з ДБН та СНіП, прийняте в експлуатацію спеціальною комісією та зареєстроване в органах місцевого самоврядування саме як жилого приміщення; призначене для постійного проживання людини, завершене будівництвом та віднесене в установленому порядку до житлового фонду. Практика ЄСПЛ розширює це поняття і відносить до поняття житла об'єкти за суб'єктивним фактором (визнання особи об'єкта своїм житлом).

Ми підтримуємо позицію визнання житла не лише майновим благом, а й уявною межею у просторі, що відокремлює особливу приватну сферу (приватність) особи від суспільства (інших осіб, держави тощо) та має особливий психологічний (духовний) аспект для людини.

Зміст права на житло складається з двох елементів: право на отримання житла (за наявності передбачених у законі умов як) і право на користування житлом.

Іншими словами, зміст «суб'єктивного цивільно-правового житлового права» складають права речові та зобов'язальні (стосовно правочинів, якими опосередковується перехід власності чи володіння від одних осіб до інших); зміст «конституційного житлового права» та інших галузей права, зокрема, адміністративного, соціального забезпечення, - є забезпечення громадян житлом.

Недопустиме свавільне вилучення житла чи обмеження житлових прав. Недоторканність житла та захист від несанкціонованого в нього проникнення інших осіб та невтручання у приватне життя теж є елементом цього права.

Підтримуємо позицію Лічман Л.Г., що право на житло є правом складним, комплексним, яке охоплює державно-правові, адміністративно-правові, цивільно-правові аспекти. Праву на житло притаманні специфічні риси. По-перше, правом наділені всі особи. По-друге, право особи на житло виникає безпосередньо із закону і припиняється тільки у зв'язку зі смертю громадянина або внаслідок скасування відповідного закону. По-третє, з точки зору конституційного права, право на житло опосередковує особливі юридичні відносини — відносини між особою і державою. По-четверте, конституційне положення про право громадянина на житло закріплює за громадянином не тільки загальну можливість вступати в різні житлові правовідносини, мати різне коло житлових прав і обов'язків (реалізувати своє природне право на житло; стабільно користуватися легально займаним приміщенням; постійно покращувати свої житлові умови різними способами; використовувати житлове приміщення не тільки для особистого проживання, але й для проживання інших осіб; претендувати на здорове та безпечне для проживання середовище), а і юридичну можливість набувати, здійснювати і захищати їх [13, с. 101].

Що стосується права на житло у речовому розумінні (як елемент змісту речового права), варто зазначити, що право власності на житло у суб'єктивному розумінні є визначеним та гарантованим державою правом власника щодо здійснення правомочностей відповідно до обсягу володіння, користування, розпорядження житлом самостійно, вільно, на власний розсуд з метою, не суперечною закону та такою, що не порушує права інших осіб. Це міра можливої (дозволеної чи незабороненої) поведінки власника щодо належного йому майна. Це право є речовим, тому за своєю природою є абсолютним, - тобто, праву конкретної особи протистоїть невизначене коло зобов'язаних осіб, обов'язком яких є не порушення прав власника.

До правомочностей власника ЦК України відносить право володіння, право користування та право розпорядження.

Таким чином, зміст права на житло складають основні права людини: право людини на повагу до її житла, право на свободу вибору місця проживання, право на недоторканність житла; право на забезпечення житлом соціально незахищених категорій населення України; на створення умов реалізації права людини на житло; речові та зобов'язальні права на житло.

Висловлюємо позицію щодо співвідношення суб'єктивного права на житло і права на недоторканність житла, - не володіючи житлом не можна володіти правом на його недоторканність. Разом з тим право на недоторканність житла є немайновим елементом права на житло і входить одночасно в структуру права на особисте життя.

Формами здійснення права людини на житло визнається отримання забезпечення житлом громадян України державою (в порядку, передбаченому ЖК чи відповідно до положень Закону України «Про житловий фонд соціального призначення»; спрощення чи здешевлення забезпечення житлом шляхом участі в державних програмах забезпечення чи сприяння громадянам України у придбанні чи будівництві власного житла; самозабезпечення

житлом шляхом будівництва власного житла; через правочини з житлом як способи набуття права власності на житло чи права користування.

Захист права особи на житло здійснюється в судовому порядку у відповідності до положень ст. 15, 16 ЦК України та інших спеціальних норм ЦК України. При цьому судам при вирішенні цивільних спорів чи розгляді кримінальних справ, варто враховувати, що практика ЄСПЛ є обов'язковою до застосування судами в Україні, оскільки його рішення є джерелом права України, а тому підлягає застосуванню при вирішенні судових справ.

Постанови Пленуму Верховного Суду України та Вищого спеціалізованого Суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ містять роз'яснення, які не є джерелом права, проте, містять узагальнення практики вирішення відповідних категорій справ з метою правильного й однакового застосування положень законодавства України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. *Баклі проти Сполученого Королівства (Case of Buckley v. the United Kingdom)*: Рішення ЄСПЛ від 25 вересня 1996 р. . [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/view.asp?item=1&portal=hbkm&action=html&highlight=Buckley&sessionid=10176725&skin=hudoc-en>.
2. Бук проти Німеччини: Рішення ЄСПЛ від 28 квітня 2005 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/3b61febc6ff9a28ec22574f6005436c3?OpenDocument>.
3. Галянтич М.К. Житло як об'єкт правовідносин. – К.: НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. – 56 с.
4. Галянтич М.К. Житлове право України: навч. посібн. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.
5. *Гіллоу проти Сполученого Королівства (Case of Gillow v. the United Kingdom)*: Рішення ЄСПЛ від від 24 листопада 1986 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://shr.receptidocs.ru/v3283/?download=1>.
6. Горобець Н.О. Поняття «житловий простір» у праві на недоторканість житлового простору: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченій пам'яті професора О.А. Пушкіна «Проблеми цивільного права та процесу» (м. Харків, 23 травня 2009 р.) / Н. Горобець. – Х.: ХНУВС, 2009. – 436 с.
7. Житлове право України: навч. посібн. / М.К. Галянтич, Г.І. Коваленко. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 480 с.
8. Житловий кодекс України з постатейними матеріалами (за станом законодавства та постанов Пленуму Верховного Суду України на 1 березня 2001 р.) / Відп. ред. В.М. Гусаков. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – 512 с.
9. Житловий Кодекс України: проект від 05.11.2010 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=36021.

10. Загальна декларація прав людини від 10.12.1948 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_015.
11. *Кваша О.О.* Захист права на повагу до житла у практиці Європейського Суду з прав людини / О. О. Кваша, Г. Ю. Рунов // *Правова держава*. - Випуск 18. - Київський Інст. Держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2007. - С. 382.
12. Компанія «Кола Ест» та інші проти Франції: Рішення ЄСПЛ від 16 квітня 2002 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SO2551.html.
13. Лічман Л.Г. Поняття та зміст права на житло /Л.Г. Лічман // *Університетські наукові записки*. – 2005. - № 4. – С. 95-101.
14. Мічурін Є.О. Деякі риси щодо природи обмежень цивільних прав: матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна «Актуальні проблеми цивільного права та процесу»(Харків, 21 травня 2005 р.) / Є.О. Мічурін. – Х.: ХНУВС, 2005. – 284 с.
15. Мічурін Є.О. Обмеження права на житло / Є.О. Мічурін. – К.: Академія правових наук України, НДІ Приватного права та підприємництва, 2006. – 48 с.
16. Мічурін Є.О. Поняття та ознаки житла: тези наукових доповідей і повідомлень до конференції, присвяченій світлій пам'яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна «Проблеми цивільного права» (21 травня 2001 р.). / Є.О. Мічурін. – Харків, Національний університет внутрішніх справ, 2001. – 108 с.
17. Міщенко І.В. Підстави виникнення житлових прав: матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті професора Олександра Анатолійовича Пушкіна (Харків, 21 травня 2005 р.) «Актуальні проблеми цивільного права та процесу» / І.В. Міщенко. – Харків: Національний університет внутрішніх справ, 2005. – 284 с.
18. Німітц проти Німеччини: Рішення ЄСПЛ від 16.12.1992 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SO2132.html.
19. *Новоселецький проти України*, ухвала щодо часткової прийнятності від 11 березня 2003 року <http://www.minjust.gov.ua/199> та рішення по суті від 22.02.2005р. http://www.minjust.gov.ua/?do=d&did=164&sid=about_int_2_1.
20. Пантелеєнко проти України: Рішення ЄСПЛ від 29 червня 2006 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://khrpg.org/index.php?id=1193916739>.
21. *Правова система України: історія, стан та перспективи: у 5 т. – Т. 3: цивільно-правові науки. Приватне право / за заг. ред.. Н.С. Кузнецової. - Х.: Право, 2008. – 640 с.*
22. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України від 23 лютого 2006 року / Верховна Рада України // *Відомості Верховної Ради України*. - 2006. - № 30. - Ст. 260.

23. Про деякі питання застосування судами України законодавства при дачі дозволів на тимчасове обмеження окремих конституційних прав і свобод людини і громадянина під час здійснення оперативно-розшукової діяльності, дізнання і досудового слідства: Постанова Пленуму Верховного Суду України № 2 від 28 березня 2008 р. / Верховний Суд України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-08>.

24. Про захист прав людини і основоположних свобод: Конвенція від 04.11.1950 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_004.

25. Про судову практику у справах про злочини проти власності: Постанова Пленуму Верховного Суду України № 10 від 6 листопада 2009 р. / Верховний Суд України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09>

26. Прокопович проти Російської Федерації: Рішення ЄСПЛ від 18.11.2004 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.echr.ru/documents/doc/2463418/2463418.htm>.

27. Ромен і Шміт проти Люксембургу: Рішення ЄСПЛ від 25 лютого 2003 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://uazakon.com/documents/date_1e/pg_ijwvsa.htm.

28. Скаржинський М. Поняття житла в цивільному праві України // Підприємництво, господарство і право. – 2004. - №9. – С.76.

29. Сліпченко С.О. Об'єкт у праві на недоторканість житла: програма круглого столу «Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи» (16 грудня 2006 р., м. Харків) / С.О. Сліпченко. – Харків, 2006. – 12 с.

30. Смірнов проти Росії: Рішення ЄСПЛ від 7 червня 2007 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.sergei-nasonov.narod.ru/Smirnov.doc>.

31. Тархов В.А. Конституционные отношения // Правоведение. – 1981. – № 2. – С. 27.

32. Хім'як Ю.Б. Захист права на повагу до житла у практиці Європейського Суду з прав людини (кримінально-правовий аспект) / Ю.Б. Хім'як // Часопис Київського університету права. – 2010. - №3. – С. 261-265.

33. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № 40-44. - Ст. 356.

34. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. Є.О. Харитонова. – [вид. 3-є, перероб. та допов.]. - Х.: ТОВ «Одісей», 2007. – 1200 с.

35. Чанпел проти Сполученого Королівства: Рішення ЄСПЛ від 30 березня 1989 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.coe.kiev.ua/putivnn/f_013.htm.

36. Шишка Р.Б. Теорія об'єктів цивільних прав / Р.Б. Шишка // Збірка доповідей та тез повідомлень на засіданнях круглого столу «Об'єкти

цивільного права» (16-17 жовтня 2009 р., м. Сімферополь), КрЮІ, ОДУВС,
НУДПС України. – Сімферополь, 2009. – 94 с.