

Тема 2. Право на житло та житлові права

В науковій літературі, особливо в наукових фахових статтях зустрічається тематика захисту прав на житло поряд з захистом житлових прав.

Тож виникає питання співвідношення цих прав як змістовно, так і в частині захисту.

Конституція України закріплює:

Стаття 47. 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.

Стаття 48. Кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, **житло**.

Цивільний кодекс України:

Стаття 311. Право на недоторканність житла

1. Житло фізичної особи є недоторканим.
2. Проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в ньому огляду чи обшуку може відбутися лише за вмотивованим рішенням суду.
3. У невідкладних випадках, пов'язаних із рятуванням життя людей та майна або з безпосереднім переслідуванням осіб, які підозрюються у вчиненні злочину, законом може бути встановлено інший порядок проникнення до житла чи до іншого володіння фізичної особи, проведення в них огляду та обшуку.
4. Фізична особа не може бути виселена або іншим чином примусово позбавлена житла, крім випадків, встановлених законом.

Житловий кодекс України:

Стаття 1. Право громадян України на житло

Відповідно до [Конституції України](#) громадяни мають право на житло. Це право забезпечується розвитком і охороною житлового фонду, сприянням кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом під громадським контролем жилої площі, яка надається в міру

здійснення програми будівництва благоустроєних жител, наданням громадянам за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення для категорій громадян, визначених законом, а також невисокою платою за квартиру і комунальні послуги.

{Стаття 1 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 1510-VI від 11.06.2009](#); в редакції Закону [№ 2215-IX від 21.04.2022](#)}

Стаття 9. Житлові права громадян

Громадяни мають право на одержання у безстрокове користування у встановленому порядку жилого приміщення в будинках державного чи громадського житлового фонду або на одержання за їх бажанням грошової компенсації за належне їм для отримання жиле приміщення для категорій громадян, визначених законом, або в будинках житлово-будівельних кооперативів.

Забезпечення постійним житлом громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, може здійснюватися шляхом будівництва або придбання доступного житла за рахунок надання державної підтримки у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Громадяни мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду, житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад, або придбання їх у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законом.

Ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом.

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 об'єднань.

{Стаття 9 із змінами, внесеними згідно із Законами [№ 3187-12 від 06.05.93](#), [№ 800-VI від 25.12.2008](#), [№ 1510-VI від 11.06.2009](#), [№ 3716-VI від 08.09.2011](#)}

Очевидно, що законодавець, закріплюючи Право на житло та Житлові права в ЖК України, вкладав різний зміст. Їх вивчення та аналіз дають можливість для висновку про їхню різну природу.

Виходимо з тих позицій, що Конституція України закріплює конституційно-правовий статус громадянина України, серед яких невід'ємне

право на житло визначає ступінь відносин Держава-людина і покладає позитивні та негативні обов'язки на державу по відношенню до громадян України (ст. 47 Конституції, ст. 1 ЖК України). Водночас, це право наповнюється змістом саме в правовідносинах щодо житла як об'єкта таких відносин. Ці правовідносини мають змістом суб'єктивні права та обов'язки їх учасників, що відображається в ст. 9 та 10 ЖК України. І тут вже йдеться про різних учасників, а не лише про державу.

Тому ми критично відносимося до позиції тих науковців, які ототожнюють житлові права і право на житло, або ж підміняють їх, наповнюючи право на житло змістом, який належить категорії житлових прав.

Степанова, Т. В., & Левенець, А. В. (2023). ЗАХИСТ ПРАВА НА ЖИТЛО: КОНСТИТУЦІЙНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ТА СУДОВА ПРАКТИКА. *Правова держава*, (49), 29–38. <https://doi.org/10.18524/2411-2054.2023.49.276019>

Автори зазначають:

«У межах адміністративно-правового регулювання захист права на житло представляє собою діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, направлену на створення умов для придбання житла чи взяття його в оренду, здійснення контролю за відповідністю житла встановленим нормам технічного та побутового стану, забезпечення житлом осіб, які належать до різних соціальних груп та мають право на отримання житла за кошти державного або місцевих бюджетів, а також відшкодування збитків за рахунок держави особі, яка зазнала порушення свого права на житло через незаконні дії або бездіяльність органів публічної влади (наприклад, через винесення неправомірного рішення суду). Важливим складовим елементом адміністративно-правового захисту права на житло дослідниця Ю. С. Лепех вважає інститут державного контролю за законністю діяльності органів публічної адміністрації та їх посадових осіб».

«Конституційне право на житло включає також такі дві важливі складові, як вільний вибір місця проживання та недоторканність житла, які знаходять своє продовження і у положеннях ЦК України (ст. 310, 311)».

«У межах кримінального права та процесу питання про захист права на житло часто постає у контексті поваги до недоторканності житла, що може мати місце як при захисті житла особи від несанкціонованого проникнення іншими особами з відповідно встановленим покаранням за здійснення такого злочину, так і при здійсненні таких процесуальних дій, як обшук, огляд, виїмка і т.д.»

«Окрему увагу у конституційно-правовому механізмі захисту права на житло, вважаємо за необхідне приділити такому засобу, як звернення з конституційною скаргою до Конституційного Суду України (КСУ). Конкретний вплив єдиного органу конституційного контролю на забезпечення та захист права на житло в Україні проаналізуємо на підставі Рішення Другого сенату КСУ

у справі за конституційною скаргою Абрамовича Олексія Володимировича щодо відповідності Конституції України (конституційності) пункту 2 частини другої статті 40 Житлового кодексу України (щодо дискримінації у реалізації права на житло), постановленого 22 червня 2022 року [9]. Предметом даної конституційної скарги став п. 2 ч.2 ст. 40 ЖК України, яким було передбачено можливість зняття з обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов у випадку їх переїзду на постійне проживання до іншого населеного пункту. КСУ проаналізував зміст конституційної норми щодо права на житло у поєднанні з іншими правами та свободами людини, а також у поєднанні з принципами соціальної держави, захисту прав і свобод людини та рівноправності, та дійшов висновку, що зняття особи з обліку тих, хто потребує поліпшення житлових умов через зміну місця проживання, є дискримінаційним підходом до таких осіб та не відповідає європейським стандартам щодо права людини на свободу пересування та вільний вибір місця проживання».

«Окремі позиції ВС щодо захисту права на житло в Україні: 5 серпня 2020 року ВС у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду дійшов висновку, що через тривалу бездіяльність та неналежне виконання своїх обов'язків Бориславська міська рада в особі її виконавчого комітету, «зокрема щодо приведення будинку (квартири) у стан придатний для проживання, призвело до позбавлення сім'ї позивачів права на належне житло, гарантоване Конституцією України та Конвенцією» [12] (Конвенцією про захист прав людини та основоположних свобод 1950 року – далі ЄКПЛ). Суть даної справи полягала у тому, що сім'я з двома дітьми-інвалідами другої групи, які проживали у квартирі загальною площею 34,2 кв.м., залишились без житла через пожежу, внаслідок якої квартира опинилась в аварійному стані та не підлягала відновленню. У 2018 році Бориславський міський суд Львівської області, як суд першої інстанції, виніс рішення, яким відмовив позивачам у вимозі зобов'язати Бориславську міську раду надати їм у користування інше придатне для проживання житло у межах норм, встановлених ЖК України (13,65 кв. м. на особу), мотивуючи свою вимогу тим, що позачергове надання житла цій сім'ї призведе до дискримінації інших осіб, які знаходяться на обліку у черзі на отримання житла».

Водночас, автори роблять дещо несподіваний висновок: «механізм захисту права на житло є важливим складовим елементом суб'єктивного житлового права людини, який включає набір засобів та прийомів, направлених на відновлення порушеного права на житло чи запобігання такому порушенню».

Видається, що все ж таки автори порушили філософські підходи співвідношення окремих категорій загального та особливого, де право на житло є загальною категорією, а житлові права – особливою.

Притому, погодимося з авторами в частині можливості захисту права на житло в тому випадку, коли саме державою порушується позитивний обов'язок

забезпечення громадян житлом, особливо у випадку, коли людина опиняється в складних життєвих умовах.

О. Чайковський: Умови та принципи реалізації захисту права на житло в Україні

https://www.researchgate.net/publication/354499823_UMOVI_TA_PRINCIPI_REALIZACII_ZAHISTU_PRAVA_NA_ZITLO_V_UKRAINI

Автор: «Це право охороняється Конституцією як актом найвищої юридичної сили та відповідними законами України. При цьому обов'язок забезпечення житлом усіх бажаючих на державу вже не покладається. Держава повинна створювати лише умови для реалізації громадянином своїх конституційних прав, а саме: створювати можливості для підвищення життєвого рівня своїх громадян, щоб кожен мав можливість придбати житло у власність або в оренду; сприяти розвитку ринку житла; підвищувати добробут населення тощо. Держава зобов'язана надати житло лише громадянам, які потребують соціального захисту. Окрім того, держава забезпечує стабільність правовідносин у житловій сфері. Конституція закріплює принцип, за яким право приватної власності на житло є непорушним. Тому право на житло як одна з форм забезпечення природних потреб громадян охороняється законом, а в разі його порушення виникає право на захист. Саме держава повинна вживати різних заходів для того, щоб ніхто не був примусово позбавлений житла, інакше як на підставі закону за рішенням суду. Достатній життєвий рівень для громадянина і його сім'ї включає також харчування, одяг і житло, а головне – закріплюється право кожного на неухильне поліпшення умов життя. Тобто наявність житла є достатнім життєвим рівнем, що визнається також статтею 25 Загальної декларації прав людини».

В інших випадках має йтися про захист суб'єктивних житлових прав в конкретних житлових правовідносинах.

Вочевидь, що у випадку звернення особи до захисту права на житло у відповідності до ст. 47 Конституції (як норми прямої дії) співпадає з захистом охоронюваного законом інтересу, що є допустимим як за ст.ст. 15, 16 ЦК України:

Стаття 15. Право на захист цивільних прав та інтересів

1. Кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

2. Кожна особа має право на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства.

РІШЕННЯ

КОНСТИТУЦІЙНОГО СУДУ УКРАЇНИ

Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 50 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення окремих положень частини першої статті 4 Цивільного процесуального кодексу України (справа про охоронюваний законом інтерес)

м. Київ

Справа N 1-10/2004 1 грудня 2004 року N 18-рп/2004

3.6. Для вирішення питань, порушених народними депутатами України у конституційному поданні, особливого значення набуває чітке розмежування понять "інтерес" (у вузькому розумінні) і "суб'єктивне право", логічно-смысловий зв'язок між якими є очевидним: і те, й інше опосередковується об'єктивним правом, гарантується і охороняється державою тощо.

Зокрема, і суб'єктивне право, і пов'язаний з ним інтерес є дозволами. Але перше є особливим дозволом, тобто дозволом, що відображається у відомій формулі: "Дозволено все, що передбачено у законі", а друге - простим дозволом, тобто дозволом, до якого можна застосовувати не менш відоме правило: "Дозволено все, що не забороняється законом". Інтерес, навіть перебуваючи під охороною закону чи права, на відміну від суб'єктивного права, не має такої правової можливості, як останнє, оскільки не забезпечується юридичним обов'язком іншої сторони. Законний інтерес відбиває лише легітимне прагнення свого носія до того, що не заборонено законом, тобто тільки його бажання, мрію, потяг до нього, а отже - й не юридичну, а фактичну (соціальну) можливість. Це прагнення у межах сфери правового регулювання до користування якимсь конкретним матеріальним або нематеріальним благом. Відмінність такого блага від блага, яке охоплюється змістом суб'єктивного права, полягає в тому, що користування благом, на яке особа має право, визначається можливістю в рамках закону, а до якого має законний інтерес - без вимог певних дій від інших осіб або чітко встановлених меж поведінки.

Отже, поняття "охоронюваний законом інтерес", що вживається у частині першій статті 4 Цивільного процесуального кодексу (1501-06) та інших законах України у логічно-смысловому зв'язку з поняттям "права" (інтерес у вузькому розумінні цього слова), означає правовий феномен, який: а) виходить за межі змісту суб'єктивного права; б) є самостійним об'єктом судового захисту та інших засобів правової охорони; в) має на меті задоволення усвідомлених індивідуальних і колективних потреб; г) не може суперечити Конституції (254к/96-ВР) і законам України, суспільним інтересам, загально визнаним принципам права; д) означає прагнення (не юридичну можливість) до користування у межах правового регулювання конкретним матеріальним та/або нематеріальним благом; е) розглядається як простий легітимний дозвіл, тобто такий, що не заборонений законом. Охоронюваний законом інтерес регулює ту

сферу відносин, заглиблення в яку для суб'єктивного права законодавець вважає неможливим або недоцільним.

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v018p710-04#Text>