

## РОЗДІЛ 3

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

УДК 342.72/.73

### ПРАВО НА ЖИТЛО ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ: ЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ

**Борисова К.С.,  
аспірант**

*Інститут держави і права імені В.М. Корецького Національної академії наук України*

Стаття присвячена висвітленню однієї з актуальних теоретико-методологічних проблем сучасного конституційного права щодо права людини на житло. Досліджується зміст, значення та характерні риси права на житло в Україні в умовах ринкової економіки. Проаналізовано зміни правової думки в доктрині з радянського періоду і дотепер. В статті автор також присвятив увагу аналізу конституційного права на житло в Україні з позиції законодавця.

**Ключові слова:** право на житло, характерні риси конституційного права на житло, ознаки права на житло, поняття права на житло, зміст поняття права на житло, права людини і громадянина.

Борисова Е.С. / ПРАВО НА ЖИЛЬЕ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ: ЗНАЧЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ / Институт государства и права им. В.М. Корецкого НАН Украины, Украина

В статье анализируется одна из актуальных теоретико-методологических проблем современного конституционного права относительно права человека на жилье. Исследуется содержание, значение и характерные особенности права на жилье в Украине в условиях рыночной экономики. Проанализированы изменения правовой мысли в доктрине с советского периода и до сих пор. В статье автор также уделил внимание анализу конституционного права на жилье в Украине с позиции законодателя.

**Ключевые слова:** право на жилье, характерные особенности конституционного права на жилье, признаки права на жилье, понятие права на жилье, содержание понятия права на жилье, права человека и гражданина.

Borysova K.S. / THE RIGHT TO HOUSING ON UKRAINIAN LEGISLATION: THE MEANING AND CONTENT / Koretsky Institute of State and Law of National Academy of Sciences of Ukraine, Ukraine

The article is devoted to one of the actual theoretical and methodological problems of modern constitutional law on the human right to housing. The right to housing is a human right essential to the well-being. Proceeding from the standard of living in the Ukrainian state, the minimum living wage, minimum and average wages, as well as statistical average cost of housing you can see the existing problems in the implementation of human rights in Ukraine. The relevance of this topic is intended to misunderstanding of society the content of modern constitutional right to housing. The article examines the contents, meaning and characteristics of the right to housing in Ukraine in a market economy. Analyzed changes in legal thought in the doctrine of the Soviet period to the present, the author came to the conclusion that the right to housing for a long time seen as the right to living space. Today, with the transition to a market economy and building a new democratic state has been changed as the concept and content of the right to housing. Characteristic features of the constitutional right to housing, the author includes: 1) arises out of birth; 2) the right to housing is inalienable, that no one shall be deprived of that right or be limited in it; 3) is inviolable, that is protected by law and prohibits actions that impede the realization of the right to housing; 4) a permanent law that arises in the ongoing relationship between the individual and the state, based on the law and stops either because of death or because of the abolition of the law. Established that consolidation in the Constitution of Ukraine the right to housing is very important because it asserts the right of everyone to freely choose and own housing, guaranteed to have the opportunity to provide for themselves and their family dwelling in any manner not prohibited by law, and the inability to guarantee arbitrary deprivation of their homes and illegal entry to it.

**Key words:** the right to housing, the characteristics of the constitutional right to housing, the right to housing features, the concept of the right to housing, maintenance of concept right to housing, human and civil rights.

Право на житло є необхідним правом людини для її достойного життя. Виходячи з рівня життя в українській державі, мінімального прожиткового мінімуму [1], мінімальних [2] та середньомісячних заробітних плат [3], а також статистики середньої вартості на житло [4] можна побачити наявну проблему у реалізації цього права людини в Україні.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про прожитковий мінімум», прожитковий мінімум – це вартісна величина достатнього для забезпечення нормального функціонування організму людини, збереження його здоров'я набору продуктів харчування, а також мінімального набору непродовольчих товарів та мінімального набору послуг, необхідних для задоволення основних соціальних і культурних потреб особистості. Основними принципами формування набору послуг є задоволення мінімальної потреби громадян у житлі, організації побуту, користуванні транспортом, закладами культури, у підтриманні зв'язку

з навколишнім середовищем; визначення житлово-комунальних послуг (по водопостачанню, тепlopостачанню, газопостачанню, електропостачанню, водовідведенню, утриманню та експлуатації житла та прибудинкових територій, сміттєзбиранню, утриманню ліфтів), виходячи із соціальної норми житла та нормативів споживання зазначених послуг; урахування особливостей потреб осіб, які належать до різних соціальних і демографічних груп населення [1]. Отже, на законодавчому рівні в Україні закріплені як потреба громадян у житлі, так і його якість та передбачена мінімальна сума, яка є формально достатньою для задоволення потреб у їжі, одязі, житлі та інших соціальних і культурних цінностях.

Підсумовуючи усе вищевикладене, можна дійти до висновку про актуальність та необхідність розуміння змісту поняття права на житло в Україні з позиції законодавця.

Більшість наукових праць про право на житло припадає на радянський період. Його досліджували такі вчені

як С. І. Асканазій, І. А. Брауде, А. І. Пергамент, В. П. Грибанов, В. П. Литовкін, К. І. Манаєв, І. Б. Марткович, В. П. Седугін, М. Н. Сибільов та інші. Проте потребує наукового обґрунтування право на житло людини і громадянина з позиції конституційного права, а саме його поняття та значення за законодавством України в умовах ринкової економіки.

В СРСР вирішення проблеми забезпечення населення житловими приміщеннями розглядалася як комплексна проблема, що включала питання містобудівної політики, поліпшення архітектури і планування населених пунктів, ліквідації істотних відмінностей між містом і селом, розвитку транспорту, енергетики, інженерного обладнання будинків [5, с. 95; 6, с. 3].

Так, наприклад, С. І. Асканазій пропонував розуміти «право на житло» як термін, що виражає комплекс правомочностей наймача на користування і розпорядження житловим приміщенням, наданим йому за договором або на іншій законній основі [7, с. 86-87].

Пізніше В. П. Грибанов використовував термін «право на житло» у трьох значеннях: а) як право на задоволення потреби в житлі; б) як право на заняття приміщення; в) як право користування певним жилим приміщенням [8, с. 29]. Вказував, що право на житло представляє собою гарантовану законом можливість задоволення потреби в житлі потребуючих громадян: шляхом надання житлового приміщення в будинку державного чи громадського фонду, забезпечення громадянину можливості вступу до ЖБК (житлово-будівничого кооперативу), відводу земельної ділянки і допомогою державним кредитом в здійсненні індивідуального житлового будівництва. На його думку, право на житлову площу включає в себе і право на житло [9, с. 27]. Такої ж думки дотримується і В. Н. Литовкін, який вважав право на житлову площу ширшим, і таким, що включає право на житло [10, с. 26-27].

Вчений К. І. Манаєв визначав право на житло як гарантовану Конституцією СРСР можливість задоволення житлових потреб громадян, які потребують покращення житлових умов, шляхом: надання облаштованого житлового приміщення з урахування умов даного населеного пункту в будинку державного чи громадського житлового фонду у вигляді окремої квартири на сім'ю або забезпечення громадянину можливості вступу в члени житлово-будівничого кооперативу (ЖБК) чи будівництві жилого дому на праві приватної власності [11, с. 16].

М. Н. Сибільов вважав, що «право на житло являє собою гарантовану можливість для всіх радянських громадян на задоволення житлової потреби в порядку, передбаченому чинним законодавством, і здійснення на цій основі широких прав щодо користування конкретним житловим приміщенням з одночасним сумлінним виконанням обов'язків, зокрема по дбайливому відношенню до даного житлового приміщення» [12, с. 116].

Великий внесок у розвиток правової думки вніс П. І. Седугін, який дійшов висновку, що поняття «право на житло» не є тотожним поняттю «право на житлову площу». Під правом на житлову площу «мається на увазі комплекс повноважень наймача щодо користування і розпорядженню жилим приміщенням, наданим йому за договором чи іншою законною підставою». Поняття ж права на житло, на думку П. І. Седугіна, значно ширше за змістом, ніж поняття права на жилу площу, і не зводиться лише до нього. Так, конституційне право на житло означає, що громадянам СРСР забезпечується реальна, гарантована можливість користуватися житлом для задоволення своїх житлових потреб і розпоряджатися ним в певних межах, а також отримати в установленому порядку у разі необхідності поліпшення житлових умов, нове житлове приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду або в будинках ЖБК, або придбати житловий будинок в особисту власність. Конституційне право на житло

означає, перш за все, право громадянина мати житло для постійного проживання [13, с. 32, 36-37].

Отже, проаналізувавши наукову літературу радянського періоду, можна стверджувати, що право на житло сприймалось як право на житлову площу. Сьогодні, із переходом до ринкової економіки та розбудови нової демократичної держави змінилось як поняття, так і зміст права на житло.

Відповідно до ст. 47 Конституції України (далі – КУ) кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду [14].

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.

Характерними рисами конституційного права на житло є:

1) Виникає з моменту народження (як одне з основних прав людини, право на житло виникає з моменту її народження).

Дана риса проявляється також в тому, що відповідно до ст.ст. 64, 65 ЖК УРСР члени сім'ї наймача, які проживають разом з ним, користуються нарівні з наймачем усіма правами і несуть усі обов'язки, що випливають з договору найму жилого приміщення. До членів сім'ї наймача належать дружина наймача, їх діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з наймачем і ведуть з ним спільне господарство.

Наймач вправі в установленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити в займане ним житлове приміщення свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно;

2) Є невідчужуваним (ст. 21 КУ), тобто ніхто не може бути позбавлений цього права або обмежений в ньому (ст. 64 КУ).

Невідчужуваність права на житло знаходить своє відображення в ч. 4 ст. 9 Житлового кодексу УРСР, відповідно до якого 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 [15].

3) Є непорушним, тобто охороняється законом та захищається дією, що перешкоджають здійсненню права на житло.

4) Постійне право, тобто виникає у триваючих відносинах між особою і державою, на підставі закону і припиняється або у зв'язку зі смертю, або у зв'язку із відміною закону [16, с. 43].

Відповідно до ст. 3 КУ утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави. Для задоволення потреб громадян в житлі держава зобов'язана виконати цілий комплекс дій: розвивати будівельну індустрію; здійснювати програму будівництва впорядкованого житла; забезпечувати справедливий розподіл житлової площі, охорону житлового фонду тощо, тоді виникають правові відносини – держава – людина, громадянин.

Право на житло – це право людини мати житло і перебувати в частині житлових інтересів під захистом держави [17, с. 194].

Як вказує у своєму дослідженні Т. П. Водкіна конституційне право громадян на житло має складний зміст і може бути зведене до наступних основних юридичним можливостям:

– можливість придбання житлового приміщення у власність або одержання його зазначеними в законі способами у користування;

– можливість отримання громадянином у встановлених законом випадках та порядку фінансової допомоги з боку держави (житлова субсидія, державний житловий сертифікат, використання материнського (сімейного) капіталу) для придбання житлового приміщення або поліпшення наявних житлових умов;

– можливість стабільного і вільного від стороннього незаконного вторгнення користування займаним житловим приміщенням;

– можливість використання житлового приміщення не тільки для проживання громадянина та членів його сім'ї, а й передачі житлового приміщення з дотриманням певних умов для проживання іншим громадянам на підставі договорів піднайму, оренди або в якості тимчасових мешканців;

– забезпечення в житлових будинках (житлових приміщеннях) здорового середовища проживання, житлового середовища, гідного цивілізованої людини;

– забезпечення захисту людини і громадянина від довільного позбавлення житла [16, с. 61].

Отже, право на житло є комплексним, природним, невідчужуваним, постійним і непорушним конституційним правом. Загальне право на житло мають всі індивіди незалежно

від територіальної залежності та політико-правового зв'язку із державою. Конституційне право на житло було виокремлено із права на достатній життєвий рівень, що міститься в ст. 48 Основного Закону, яке охоплює в тому числі житло, достатнє харчування, одяг, що підкреслило його значущість та необхідність у ролі забезпечення гідного життя людини.

Закріплення в Конституції України права на житло є дуже важливим, оскільки воно затверджує право кожного вільно обирати та володіти житлом та мати гарантовану можливість забезпечити ним себе та свою сім'ю в будь-який не заборонений законом спосіб, а також гарантію неможливості довільного позбавлення свого житла та незаконного проникнення до нього. Виділяючи право на житло в ст. 47 КУ, законодавець створив конституційну основу стабільного використання житла, в якій поєднав дозволяючий (можливість задовольнити потребу у житлі, а також отримати його в передбачених законом випадках від держави на пільгових або безоплатних умовах), зобов'язуючий (органи державної влади і місцевого самоврядування повинні створити всі необхідні умови для реалізації, охорони та захисту права на житло) та забороняючий (заборона всім позбавляти чи порушувати право людини на житло) характер.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Про прожитковий мінімум : Закон України від 15 червня 1999 року № 966 XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 38. – Ст. 348.
2. Про державний бюджет України на 2014 рік : Закон України від 16 січня 2014 року № 719-VII // Відомості Верховної Ради. – 2014. – № 9. – Ст. 93.
3. Середня заробітна плата за регіонами на місяць у 2013 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2013/gdn/reg\\_zp\\_m/reg\\_zpm13\\_u.ht](http://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2013/gdn/reg_zp_m/reg_zpm13_u.ht)
4. Статистика цен. Статистическая информация\* по ценам на вторичном рынке жилья в Украине период 14.07.2013 – 14.07.2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://agent.ua/statistics/?s=0&d=0&interval=year>
5. Лічман Л. Г. Поняття та зміст права на житло / Л. Г. Лічман // Університетські наукові записки, 2005. – № 4 (16). – С. 95-101.
6. Прокопченко И. П. Жилищное и жилищно-строительное законодательство : Справочное пособие / И.П. Прокопченко. – М. : Стройиздат, 1977. – 255 с.
7. Аскназий С. И., Брауде И. А., Пергамент А. И. Жилищное право / С. И. Аскназий И. А. Брауде, А. И. Пергамент. – М. : Гос.изд-во юрид.лит, 1956. – 231 с.
8. Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства / В. П. Грибанов. – М. : Знание, 1976. – 96 с.
9. Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства / В. П. Грибанов. – М. : Знание, 1983. – 192 с.
10. Литовкин В. Н. Регулирование учета граждан, нуждающихся в жилье, и распределение жилой площади / В. Н. Литовкин // Состояние и задачи дальнейшего развития научных исследований в области жилищного законодательства в СССР. – М., 1971. – С. 26-27.
11. Манаев К. И. Конституционное право советских граждан на жилище / К. И. Манаев. – Баку : Азернешр, 1988. – 255 с.
12. Сибилев М. Н. Право на жилище и дальнейшее совершенствование жилищного законодательства / М. Н. Сибилев // Проблемы социалистической законности : Респуб. межведомств. Науч. сб. – Харьков : Вища шк., Изд-во при Харьковском ун-те, 1981. – Вып. 8. – Т. 1. – С. 116
13. Седугин П. И. Право на жилище в СССР / П. И. Седугин. – М., Юрид. лит, 1983. – 224 с.
14. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР // Офіційний вісник України. – 2010. – № 72/1. – Ст. 2598.
15. Житловий кодекс УРСР : Закон УРСР від 30 червня 1983 року № 5464-X // Відомості Верховної Ради. – 1983. – № 28. – Ст.573.
16. Водкина Т. П. Конституционное право граждан на жилище: теоретические основы и нормативно-правовые особенности в субъектах Российской Федерации : дис. ... канд. юрид. наук спец. : 12.00.02 / Татьяна Петровна Водкина – М., 2011. – 176 с.
17. Шляхтун П. П. Конституційне право України : Підручник / П. П. Шляхтун. – К. : «Освіта України», КНТ, 2008. – 592 с.