



УДК 342.7

DOI <https://doi.org/10.32837/yuv.v0i3.2199>**О. Чайковський,**старший викладач кафедри філософії, політології, психології і права
Одеської державної академії будівництва та архітектури

УМОВИ ТА ПРИНЦИПИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗАХИСТУ ПРАВА НА ЖИТЛО В УКРАЇНІ

Постановка проблеми. Проблема забезпечення житлом громадян України, а також захисту прав на житло сьогодні набула надзвичайної актуальності. Для вирішення цієї проблеми необхідно по-новому переглянути соціальні проблеми громадян з урахуванням технічного прогресу, а тому на перше місце виходить розроблення наукових засад реалізації громадянами права на житло та його захист, яке би відповідало економічним та соціальним викликам сьогодення. Основоположні конституційні правові засади охорони та захисту прав на житло знайшли своє закріплення в Конституції України, проте їх реалізація не відповідає умовам сучасності. Застосування державно-управлінських механізмів реалізації захисту права на житло та формування належного нормативно-правового забезпечення не надає достатніх умов для здійснення дієвого захисту. Тому найчастіше виникає ситуація, коли рішення суду щодо захисту свого права на житло є, проте його неможливо реалізувати в межах діючого законодавства.

Проблема дослідження умов та принципів захисту прав (у тому числі й житлових) громадян не є новою для теорії права. Теоретичні та практичні аспекти захисту житлових прав висвітлені, наприклад, у працях таких українських учених, як: З. Ромовська, М. Галянтич, Р. Стефанчук, Н. Кузнецова, Р. Шишка, Я. Шевченко, О. Дзера, М. Штефан, С. Фурса, Є. Харитонов та ін. Проте

в доктрині умови та принципи захисту житлових прав не розглядаються як системні, цілісні правові утворення, що мають певний вплив на житлові відносини, а тому ця проблема є актуальною.

Мета статті – розкрити реалізацію права на захист житлових прав через призму забезпечення правопорядку за допомогою умов та принципів такого захисту, що направлені на запобігання порушенням прав людини чи на їх відновлення у випадку порушення.

Виклад основного матеріалу. Положеннями Конституції України та законами України закріплено ряд житлових прав, що не є однорідними. При цьому всі житлові права людини поділяють на певні групи, де виділяють майнові житлові права (житлові речові права власників житла та зобов'язальні суб'єктивні майнові права на житло наймачів житла, соціально незахищених громадян та ін.) Також окремою категорією житлових прав є особисті житлові права (виникають із моменту народження людини і є невід'ємними). Конституція України закріплює: право вільного вибору місця проживання (ст. 33); право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає і право на житло (ст. 48); право оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб (ст. 55) тощо. Дана категорія житлових прав має специфіку в їх

виникненні та припиненні. Зокрема, конституційне право на житло виникає в момент народження людини [4, с. 6–7]. Конституційна природа права на житло зумовлює специфіку житлових прав, а також механізму їх захисту. Важливо зафіксувати, що реалізація конституційного права на житло в практичній площині є можливою саме за набуття відповідних форм, які у свою чергу відображені в окремих житлових та інших правах і гарантіях особи. Так, реалізація конституційного права на житло передбачає здійснення відповідного житлового, іншого цивільного права особи, отже:

- порушення такого права може виступати перешкоджанням у реалізації конституційного права на житло;
- виступає захистом конституційного права на житло;
- гарантії конституційного права на житло є гарантіями забезпечення та захисту відповідного житлового, іншого цивільного права особи.

У контексті даного дослідження цілком природно постає питання підстав застосування заходів захисту права на житло. Справедливим є зауваження О.О. Карамази, що механізм правового захисту суб'єктивного права залежить від характеру житлових відносин [10, с. 155]. У цьому сенсі «природність» права на житло є однією з визначальних рис, що впливають на визначення підстав та вибір форм і засобів його захисту, яким має охоплюватись широке коло охоронюваних даним правом благ.

Б.Я. Кофман звертає увагу на те, що в сучасному праві враховуються біологічні права, зумовлені еволюцією властивостей людини як представника біосу, як-то право на життя, право на гідне існування, право на працю, право на належний життєвий рівень тощо. А отже, цілком природною є тенденція виокремлення біологічних прав людини. Серед таких прав ученим виділяється, зокрема, право на життя як базове підґрунтя

для всіх інших прав; право на сон; на безпечне для життя та здоров'я довкілля, а також свобода людини розпоряджатися собою [15, с. 32]. Зазначені гарантії пов'язуються із правом людини на житло. Зокрема, вважається складником права на житло свобода людини розпорядження собою в житлі [1, с. 85]. Довершує дану логічну послідовність міжнародно-правова регламентація права на житло та його конституційне закріплення. Тому першим елементом, на якому ґрунтується алгоритм захисту права на житло, є порядок його регламентації. У цьому напрямі виникає необхідність розмежування форм реалізації права на житло, а також тих правомочностей особи, що ним гарантовані.

Так, О.Д. Крупчан та В.В. Луць указують, що право фізичних осіб на житло охороняється законом, його захист здійснюється судом. При цьому, хоча дане право охороняється Конституцією України, її норми щодо даного права відтворені також у ст. 311 ЦК України [16, с. 201]. Як зазначає В.В. Калюжний, порушення житлових прав зумовлює задіяння механізму захисту порушеного права та є підставою для можливого використання особою належного їй права на захист цивільних прав, закріпленого в ст. 15 Цивільного кодексу України. Адже житло є об'єктом особистих немайнових, речових та/або зобов'язальних правовідносин (тому входить до предмета цивільно-правового регулювання). Саме ця обставина дозволяє застосовувати щодо таких правовідносин увесь масив форм і засобів цивільно-правового захисту [9, с. 64].

Отже, важливо враховувати, що підстави реалізації права на житло мають комплексний, міжгалузевий характер, охоплюючи в межах національного законодавства норми матеріального права, процесуального права, а також загальні правові принципи захисту прав людини. Таким чином, застосування тих чи інших форм захи-



сту права на житло включає певні складники та етапи їх застосування чи «активізації» (застосування норм, залучення вповноваженого суб'єкту тощо).

За точним зауваженням Ю.С. Разметаєвої, держава є основним адресатом прав людини і носієм зобов'язань щодо них, які закріплені міжнародними та національними стандартами. А оскільки такі права є природними, а не дарованими державою, то зобов'язання держави щодо забезпечення й захисту прав людини лише підкреслюють її прихильність повазі до правових цінностей [18, с. 168].

Загальними ознаками конституційних прав людини вважаються такі: 1) конституційні права людини мають верховенство, тобто виступають правовою базою для прийняття всіх інших прав та свобод; 2) конституційні права людини є нормами прямої дії і мають гарантований захист; 3) конституційні права людини гарантуються на конституційних принципах рівності для кожного і не можуть бути обмежені чи скасовані; 4) основні конституційні права людини належать їй з моменту народження; 5) якісний рівень конституційних прав людини залежить від рівня соціально-економічного, політичного, культурного та іншого розвитку суспільства та держави [19, с. 196]. Конституційні права завжди мають особливий характер і значення. Це прямим чином зумовлює механізм їх захисту та забезпечення.

Право на житло передбачає вільний вибір особою місця перебування і місця проживання, а отже, доцільно вказати, що перешкоджання в реалізації даної можливості також вимагає реагування та відповідної форми захисту [16, с. 201]. Так, невжиття заходів державою щодо створення безпечних умов проживання, нецільові використання бюджетних коштів на державному та місцевому рівнях призводять до того, що фактично ігнорується

обов'язок з підтримання належного стану житлового фонду, забезпечення житлом окремих категорій осіб. Відповідні дії та рішення вповноважених суб'єктів, що призводять до вищезазначених наслідків, є такими, що прямо порушують право на житло широкого кола осіб. Такі дії залежно від порядку прийняття та характеру і масовості наслідків тягнуть за собою відповідальність та обов'язок вжиття компенсаційних заходів. При цьому таке реагування потребує певних дій як на рівні процесуального законодавства у формі застосування відповідних засобів захисту порушених прав, так і в масштабах змін вектору правової політики держави загалом.

Так, відповідно до ст. 31 Закону України «Про ратифікацію Європейської соціальної хартії (переглянутої)» Україна взяла на себе обов'язок вживати заходів щодо забезпечення ефективного здійснення права на житло, а саме сприяти доступу до житла належного рівня, запобігати бездомності та сприяти її скороченню з метою її поступової ліквідації, сприяти встановленню доступних для малозабезпечених осіб цін на житло.

Мають окреме значення загальноправові основи регулювання права на житло. Так, розгляд права на житло як складової частини прав людини притаманний підходам багатьох науковців. М.В. Цвік, О.В. Петришин та Л.В. Авраменко відносять право на житло до природних прав людини, зазначаючи їхню соціально-правову природу [8, с. 147]. П.М. Рабінович наводить класифікацію прав людини, згідно з якою цілком обґрунтовано відносить право на житло до категорії фізичних (життєвих) прав людини, тобто таких, що забезпечують особі найнеобхідніші умови для фізичного існування та задоволення біологічних потреб [17, с. 168]. Важливо, що вчений фіксує, так би мовити, «статус» права на житло – його інституційне походження, що полягає у визнанні права на житло елементом системи



прав людини. Такий підхід прямо впливає на обов'язок держави дотримуватись та сприяти захисту даного права, а також гарантує функціонування системи звернень громадян до міжнародних правозахисних інститутів за захистом власного конституційного права.

Наведені вище тези вказують на відповідну зорієнтованість у захисті прав на житло, природа якого сприймається через призму прав людини. Сьогодні вона має досить чіткі межі, хоча навіть на більш ранніх стадіях генези прав людини право мати житло поряд з іншими фундаментальними правами становило так званий «соціальний мінімум» [13, с. 80]. Тому справедливим є твердження, що сучасне розуміння конституційного права на житло ґрунтується на визнанні цього права як невід'ємної частини прав людини [7, с. 17].

Приблизником концепції широкого аспекту тлумачення права на житло виступає О.В. Коваль. Під житлом учена розуміє об'єкт нерухомості, що використовується для забезпечення житлових потреб протягом тривалого часу, окрім вичерпного переліку передбачених законодавством об'єктів, які не можуть набувати статусу житла. У даному контексті заслуговує на увагу думка вченої щодо захисту права на житло. Виходячи з наведеного підходу до визначення житла, нею пропонується віднести до категорії житла самочинно збудовані будинки, навіть до моменту державної реєстрації, що матиме юридичні наслідки відповідного правового захисту даних соціальних благ [12]. Така позиція базується насамперед на міжнародно-правових принципах захисту прав людини і є доволі поширеною.

Передбачений статтею 55 Основного Закону механізм указанного права розглядається як певна протипага тій обставині, що у правовідносинах держави і людини держава виступає як пріоритетний і вихідний суб'єкт (що поширюється також на принцип рів-

ності всіх перед законом, у тому числі людини і держави як суб'єктів конституційного права) [11, с. 64–65]. Наведене положення створює важливу конституційну передумову застосування захисту прав.

На думку ж М.К. Галянтича, право на захист житлових прав узагалі є складником структури суб'єктивного права на житло, а регулюється воно також нормами Цивільного кодексу України та Житлового кодексу України [5, с. 160]. При цьому зауважимо, що йдеться про підхід, відповідно до якого право на житло відносять до суб'єктивних цивільних прав.

Право на захист є дещо відокремленою категорією, яка, однак, частково співвідноситься із правовим механізмом захисту права на житло. Так, Н.М. Бородавкіна визнає, що традиційною вважається концепція розгляду права на захист як складової частини суб'єктивного права. При цьому вчена вважає, що більш доцільно розглядати право на захист як самостійне суб'єктивне право [2, с. 121].

Дещо іншої думки про природу права на захист дотримується В.В. Кожан, справедливо зауважуючи, що оскільки захист права полягає в наданих державою формах, то повноваження захисту за своєю сутністю є, скоріше, гарантіями права. При цьому вчений наголошує, що гарантії, забезпечуючи інституціоналізацію прав людини, дозволяють впливати і на механізми захисту цих прав, отже, вони є невід'ємним елементом формування громадянського суспільства і розбудови правової держави [13, с. 14].

Є.О. Корольова розглядає також окремо право на захист житла. На думку вченої, дане право слід віднести до прав людини й громадянина. Вчена також розглядає проблему співвідношення права на захист і суб'єктивного цивільного права [14, с. 114]. У свою чергу О.Г. Данильян указує,



що основна роль у даному процесі належить самій людині, яка активно реалізує своє невідчужуване право на захист [6, с. 89]. Вказане право, таким чином, існує в різних формах: беззаперечному об'єктивному праві здійснювати захист власних прав у законний спосіб та суб'єктивному праві особи здійснити захист її конкретного порушеного права.

Висновки. Право на захист є однією із правомочностей суб'єктивного права, визначає його характер і зміст. Це означає, що право на захист є мірою можливої поведінки особи, яка пов'язана з використанням можливостей правоохоронного характеру, в тому числі й в інших галузях права. Право на захист нерозривно пов'язане із суб'єктивним цивільним правом. Суб'єктивне право, яке є мірою можливої поведінки уповноваженої особи, включає в себе зміст низки правомочностей, зокрема право на власні дії, вимогу відповідної поведінки від зобов'язаної особи і використання наданих особі заходів правоохоронного характеру для захисту порушеного права. Засіб захисту прав суб'єктів житлових відносин є правовим явищем, яке передбачає недопущення порушення житлових прав громадян, а також полягає у здійсненні активних заходів протидії реальному правопорушенню, відновленню порушених, невизнаних чи оспорюваних житлових прав громадян. Можна дійти висновку, що право на захист – це юридично закріплене право особи звернутися до спеціально уповноважених державних органів з вимогою про відновлення порушеного права або про припинення порушення права.

Житлове питання є надзвичайно гострим для України, а захист права на житло є одним зі способів реалізації права на житло, передбаченого Конституцією України.

Право на житло закріплено статтею 47 Конституції України.

Вона передбачає, що кожен мешканець України може побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Проте, реалізуючи своє право на житло, громадяни України де далі стикаються з проблемою його захисту. Одним із важливих показників забезпечення житлових прав та законних інтересів громадян є гарантованість захисту прав і законних інтересів як наймачів, так і власників житла. Це право охороняється Конституцією як актом найвищої юридичної сили та відповідними законами України.

При цьому обов'язок забезпечення житлом усіх бажуючих 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.

Ключові слова: право на житло, право власності на житло, нерухоме майно, захист права на житло, умови захисту житла.

Chaikovskiy O. CONDITIONS AND PRINCIPLES OF PROTECTING THE RIGHT TO HOUSING IN UKRAINE

The housing problem is extremely acute in Ukraine, and protection of the right to housing is one of the methods of exercising the right to housing recognized in the Constitution of Ukraine.

The right to housing is enshrined in Article 47 of the Constitution of Ukraine, which states that every resident of Ukraine can build, purchase or rent housing. However, when exercising their right to housing Ukrainian citizens increasingly face the problem of protecting this right. One of the important indicators of ensuring the housing rights and lawful interests of citizens is the guaranteed protection of the rights and lawful interests of both tenants and owners of housing. This right is guaranteed by the Constitution as an act of the supreme legal force, and by the relevant laws of Ukraine.

At the same time, the government is no longer obliged to provide housing to everyone.

The government is only required to create conditions enabling citizens to exercise their constitutional rights, in particular: create opportunities for its citizens to raise their living standards, to make sure that everyone is able to purchase or rent housing; promote development of the housing market; raise wellbeing of the population, etc. The government is obliged to provide housing only to the citizens who need social protection.

In addition, the government is responsible for ensuring stability of legal relationships in the housing sector. The Constitution sets forth the principle saying that the private ownership of housing is inviolable. Therefore, the right to housing as one of the forms of fulfilling natural needs of citizens is protected by law, and violation of this right invokes the right to protection. The government must take various measures to make sure that nobody is forcibly deprived of housing other than in a lawful manner under a court ruling.

Sufficient standards of living for a citizen and their family include, inter alia, food, clothing and housing, and most importantly, the guaranteed right of everyone to a continuous improvement of living conditions. In other words, the availability of housing is a sufficient standard of living, which is also recognized in Article 25 of the Universal Declaration of Human Rights.

Key words: right to housing, housing ownership right, immovable property, protection of the right to housing, conditions for protection of housing.

Література

1. Бідняжевська А.Ю. Гарантії забезпечення конституційного права людини і громадянина на недоторканність житла в Україні. *Право і суспільство*. 2011. № 1. С. 84–88.
2. Бородавкіна Н.М. Защита права как субъективное гражданское право. *Вестник Оренбургского государственного университета*. 2004. № 3. С. 119–123.
3. Воробьева С.А. Качество закона и его роль в обеспечении прав человека: теоретико-правовой аспект : дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. Омск, 2014. 225 с.
4. Дзюба І.В. Конспект лекцій з дисципліни Житлове право. Дніпро : ДДУВС, 2016. 129с.
5. Галянтіч М.К., Тилик Т.М. Поняття житлових прав. *Приватне право і підприємництво*. 2018. Вип. 18. С. 158–161.
6. Данильян О.Г. Теоретико-методологічні проблеми захисту прав людини



в сучасному суспільстві. Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». Серія: Філософія, філософія права, політологія, соціологія. 2013. № 3. С. 87–90.

7. Житлове право : навчально-методичний посібник / за ред: Є.О. Харитонова, О.М. Берназ-Лукавецької. Одеса : Фенікс, 2019. 120 с.

8. Загальна теорія держави і права : підручник для студентів юридичних вищих навчальних закладів / за ред. М.В. Цвіка, О.В. Петришина. Харків : Право, 2009. 456 с.

9. Калюжний В.В. Особливості цивільно-правового захисту житлових прав окремих категорій осіб. Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. пр. Одеса, 2018. Вип. 81. С. 64–71.

10. Кармаза О.О. Засоби та способи захисту прав суб'єктів житлових відносин. Часопис Київського університету права. 2012. № 2. С. 153–158.

11. Кириченко Ю.В. Конституційне закріплення права на захист в Україні та європейських державах: порівняльно-правовий аналіз. Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. 2013. № 1. С. 64–72.

12. Коваль О.В. Первісні та похідні способи виникнення права власності на житло. URL: <http://elar.naiu.kiev.ua/bitstream/123456789/13381/1/>

Проб.% 20 та % 20 стан % 20 до тр. % 20 захист. _p187-189.pdf

13. Кожан В.В. Особисті права людини: загальнотеоретична характеристика : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. Львів, 2016. 21 с.

14. Корольова Є.О. Юридична природа права на захист житлових прав. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія юридичні науки. 2015. Вип.3. Том 1. С. 113–115.

15. Кофман Б.Я. Характеристика поняття «людина» з позицій конституційного права. Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України. 2019. № 3. С. 30–34.

16. Право власності на житло в Україні: доктрина та реалізація : монографія / за заг. ред. О.Д. Крупчана, В.В. Луця. Київ : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2016. 247 с.

17. Рабінович П.М. Основи загальної теорії права та держави : навч. посіб. 9-е вид., перероб. та доп. Львів : Край, 2007. 191 с.

18. Разметаєва С.Ю. Доктрина та практика захисту прав людини : навч. посіб. Київ : ФОП Голембовська О.О., 2018. 364 с.

19. Шапатала Н.К., Задорожня Н.В. Конституційне право України : навч. посіб. Дніпропетровськ : ТОВ «ЛізуновПрес», 2012. 196 с.

