

ЖИТЛОВЕ ПРАВО
REAL ESTATE LAW

<https://doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-24>

УДК 343.14(477)

Є. О. МІЧУРІН

доктор юридичних наук,

професор кафедри цивільно-правових дисциплін

E-mail: michurin@karazin.ua ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4283-4604>

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна

Харків, 61022, майдан Свободи, 4

ЖИТЛОВЕ ПРАВО УКРАЇНИ: ВИКЛИКИ СЬОГОДЕННЯ
ТА РЕАЛІЇ ВОЄННОГО СТАНУ

АНОТАЦІЯ. Вступ. Врегулювання у Конституції України права на житло потребує формування сучасного житлового законодавства. Це сприяє охороні та належному здійсненню житлових прав фізичних осіб. Чинність в Україні застарілого ЖК УРСР зумовлює необхідність реформування житлового законодавства. Потребують формування сучасні концептуальні засади житлового законодавства. Нові суспільні відносини, що виникають у житловій сфері мають бути належним чином закріплені у житловому законодавстві.

Мета статті полягає у формуванні концептуального наукового підходу щодо житлового права України, що відповідає викликам та реаліям сьогодення. Використані наступні методи дослідження. Формально-логічний – у виявленні нових тенденцій розвитку суспільних житлових відносин в Україні. Системно-структурний метод був застосований задля з'ясування особливостей права на житло в структурі інших прав. Діалектичний метод був використаний при співставленні права на житло за радянських часів та у наш час.

Короткий зміст основних результатів дослідження. Право людини на житло є частиною базового права на достатній життєвий рівень. Це відображено у міжнародних нормативно-правових актах і законодавстві України. В умовах воєнного стану держава запровадила нові механізми охорони і захисту права на житло. Серед них програма компенсацій і надання житлових сертифікатів за програмою Є-відновлення. Триває пошук і впровадження нових механізмів забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб. Набуває розвитку забезпечення житлом осіб, що його потребують через незалежні від них обставини за рахунок чи завдяки організаційним зусиллям міжнародних організацій та фондів, благодійних організацій, територіальних громад, волонтерів. Це є частиною державної політики щодо формування в Україні громадянського суспільства.

Висновки. Сучасні умови розвитку суспільства та реалії сьогодення зумовлюють необхідність створення Концепції розвитку житлового законодавства України. Має бути створений сучасний Житловий кодекс України. Це повинно бути зроблено з урахуванням того, що права людини на житло і достатній життєвий рівень (що включає житло) є базовими, закріпленими у ст. ст. 47, 48 Конституції України. Держава має створювати надійні правові механізми, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду та для забезпечення громадян, які потребують соціального захисту житлом державою. Потребує спеціального правового регулювання забезпечення житлом за рахунок міжнародних організацій та фондів, благодійних організацій, волонтерів.

КЛЮЧОВІ СЛОВА. право власності на житло, право користування житлом, договори щодо житла, житлові зобов'язання, право на житло, захист житлових прав.

Як цитувати: Мічурін Є.О. Житлове право України: виклики сьогодення та реалії воєнного стану *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна, серія «Право»*. 2025. Вип. 39. С. 235-240. <https://doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-24>

In cites: Ie.O. Michurin (2025) Housing law of Ukraine: challenges of today and realities of martial law. *The Journal of V.N. Karazin Kharkiv National University, Series "Law"*, (39), P. 235-240. <https://doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-24> (in Ukrainian)

Постановка проблеми. Житлове право має багату історію в Україні. Право людини на житло закріплене у ст. 47 Конституції України. Стаття 48 Конституції України встановлює право кожного на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає, крім

достатнього харчування, одягу, також житло. По-суті право людини на житло є частиною базового права на достатній життєвий рівень, відображеного у міжнародних нормативно-правових актах, зокрема, в статті 11 Міжнародного пакту ООН про

економічні, соціальні та культурні права. Відтак, прагнення України бути у світовій спільноті правових держав передбачає дотримання права кожного на житло, створення умов для його здійснення.

Актуальність теми полягає у тому, що сучасні реалії сьогодення кидають нові виклики, викликають необхідність через це формувати нові підходи держави до забезпечення права на житло осіб, що втратили домовки чи в яких воно є пошкодженим через незалежні від них обставини, зокрема, спричинені воєнним станом.

Такі особи наразі забезпечуються житлом через часткову компенсацію державою коштів їхнім власникам, що розмістили ВПО у своїх оселях та соціальної підтримки виплатами для останніх; шляхом тимчасового розміщення територіальними громадами таких осіб у гуртожитках, санаторіях, іншому житлі на території громад; компенсації витрат соціально незахищеним особам на житло за рахунок міжнародних організацій та фондів, благодійних організацій, волонтерів та через організацію (та) або надання такого житла особам, що мають у ньому потребу. Вказані процеси унормовані окремими спеціальними нормативними актами або ґрунтуються на загальних положеннях законодавства, скажімо, про громадські організації чи благодійництво. Утім, системний підхід до житлового законодавства потребує побудови сучасних концептуальних положень житлового права, що мають прийти на зміну застарілим концепціям ще радянського періоду та на цій основі необхідно систематизувати (кодифікувати) житлове законодавство, яке має прийти на зміну ще чинному, хоч і дещо оновленому ЖК УРСР.

У науковому середовищі вже висловлювалася позиція про необхідність прийняття нового ЖК України, наприклад, М.К. Галянтич: новий ЖК України має враховувати всі особливості правового регулювання житлових правовідносин, зняти проблему паралельного застосування норм законодавства. В ньому мають бути зосереджені загальні цивільно-правові засади з особливостями, які не відзначені у ЦК України, в т.ч. зобов'язання, що виникають при будівництві житла, підстави переведення придатних для проживання жилих квартир у нежилі, правовий режим ЖБК та товариств співвласників багатоквартирного жилого будинку, особливості виникнення права власності та інших речових прав на житло; особливості цивільно-правової відповідальності власників і користувачів квартир (будинків), управління житло-

вим фондом, правовий режим житлового фонду соціального призначення тощо [1, с. 26].

Стан наукової розробки теми. М.К. Галянтич визначив існуючу структуру житлового права, зокрема, його предмет [2, с. 12]. О.Є. Аврамова також розглянула дискусійні питання щодо визначення предмету житлового права [3, с. 252]. Є.О. Мічурін, С.О. Сліпченко, О.В. Соболев одними з перших в Україні відійшли від концепції радянського житлового права взявши за основу ст. 47 Конституції України та визначили відповідно його структуру [4]. Зважаючи на те, що потреба у здійсненні права на житло урізноманітнілася через нові суспільні відносини (воєнного стану) й пов'язані з цими виклики для суспільства продовження побудови концепції житлового права України залишається актуальним.

Основні результати дослідження. Поняття концепції походить від лат. *Conceptio* – розуміння. Зазвичай під цим розуміється система поглядів, те або інше розуміння явищ і процесів; єдиний, визначальний задум [5]. Відтак, під концепцією необхідно розуміти загальний задум, єдиний визначний підхід до явища, у нашому випадку – житлового права.

Поняття «житлове право» закріпилося у вітчизняній юриспруденції давно. Житлове право не є галуззю права, оскільки не має власного предмету і методу. Хоч у літературі зустрічається згадування про житлове право як галузь права [6, с. 5], фундаментальних аргументів цьому не надано. Вірним є підхід, що житлове право є галуззю законодавства [4, с. 13].

М.К. Галянтич пише, що в найзагальнішому вигляді предметом житлового права є сукупність суспільних відносин, що виникають при передачі житлового фонду, переведенні житлових будинків у нежитлові, забезпеченні громадян квартирами, користуванні житловими приміщеннями у будинках державного, громадського і приватного житлового фондів, обміні оселями; приватизації житлового фонду; користуванні службовими квартирами та гуртожитками; виникненні та припиненні права власності на житлові приміщення в будинках (квартирах) приватного житлового фонду; утриманні житлового фонду; користуванні прибудинковою територією; виселенні громадян [2, с. 12]. Є.О. Мічурін, С.О. Сліпченко, О.В. Соболев зазначили, що предметом житлового права є нормативно врегульовані суспільні відносини з приводу: 1) виникнення, здійснення, зміни, припинення права власності, користування, розпорядження жилими приміщеннями державного і комуна-

льного житлового фонду; 2) користування житлом приватного житлового фонду; 3) користування загальним майном власників приміщень; 4) відповідності приміщень жилим і виключення їх із житлового фонду; 5) обліку житлового фонду; 6) утримання і ремонту жилих приміщень; 7) переобладнання і перепланування жилих приміщень; 8) управління багатоквартирними будинками; 9) створення і діяльності житлових, житлово-будівельних кооперативів, товариств співвласників житла, прав і обов'язків їх членів; 10) надання комунальних послуг і їх оплати; 11) контролю за використанням і збереженням житлового фонду, відповідності жилих приміщень встановленим санітарним і технічним нормам, іншим вимогам законодавства [4, с. 15].

Ці автори одними з перших в Україні відійшли від концепції радянського житлового права взявши за основу ст. 47 Конституції України та визначили відповідно його структуру: здійснення права на житло шляхом будівництва; здійснення права на житло шляхом переходу його у власність; здійснення права на житло шляхом отримання його у користування. Такий підхід базується на втіленні та розвитку конституційного законодавства у галузевому законодавстві згідно до чого норми Конституції України мають знаходити свій розвиток у спеціальному законодавстві. Цитований підхід став утіленням ст. 47 Конституції України у житлове право: держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло (здійснення права на житло шляхом будівництва), придбати його у власність (здійснення права на житло шляхом переходу його у власність). Кожен має право взяти житло в оренду; громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону (здійснення права на житло шляхом отримання його у користування) [4, с. 4]. У зв'язку з об'єктивним розвитком законодавства у житловій сфері, пов'язаного з компенсаціями за втрачене через воєнний конфлікт житло, що втілюється наразі, зокрема, через програму Є-відновлення, новий ЖК України має вміщувати норми про компенсації за втрачене житло державою у випадках, визначених законодавством. Це обґрунтовується дією ст. 48 Конституції України: право на достатній життєвий рівень, що включає у себе житло. Крім воєнного стану це можуть бути обставини техногенного характеру, стихійні явища природного характеру та інші коли держава бере на себе соціальну підтримку на-

селення, пов'язану із здійсненням ними права на житло.

Слід відзначити, що поряд із вказаними вище правами необхідно враховувати право на повагу до житла людини, що закріплене у Конвенції про захист прав і основних свобод людини (Європейській Конвенції з прав людини). Зокрема, п. 1 ст. 8 Конвенції встановлює, що кожна людина має право на повагу до її житла.

З вказаних вище підходів щодо визначення кола правовідносин, які охоплюються житловим правом виходить, що ця галузь законодавства включає публічно-правові аспекти (надання житла державою особам, що потребують поліпшення житлових умов) та приватноправові аспекти (договір на користування житлом), що вказує на її комплексність.

При чому співвідношення права на соціальне забезпечення та права на житло, яке виявляється у низці вказаних аспектів має здійснюватися виходячи із предмета цих галузей законодавства. Так, порядок виділення коштів (компенсацій) для осіб, що визначені як соціально незахищені і потребують забезпечення їх на ці кошти житлом належить до права соціального забезпечення. Оренда ж житла за ці кошти – предмет регулювання житлового права. Останнім на рівні загальних норм може бути передбачена можливість виділення коштів (компенсацій) на житло для осіб, що визначені як соціально незахищені. Так, здійснення права на житло шляхом придбання його за житловий сертифікат, що видається державою є житловим правом. Воно на рівні правових механізмів має визначати і узагальнювати підходи, методи, способи, можливості здійснення права на житло особою. Купівля-продаж житла за сертифікат може здійснюватися з урахуванням норм цивільного законодавства. У цьому виявляється комплексність житлового права та житлових суспільних правовідносин, що врегульовані правом.

Оскільки житлове право є комплексною галуззю законодавства, у ньому поєднані публічно-правові та приватноправові аспекти здійснення права на житло і пов'язаних із ним прав.

Публічно-правові аспекти здійснення права на житло і права особи на достатній життєвий рівень (що включає у себе житло) зумовлюють підходи щодо створення державою умов для здійснення цих прав. Зокрема:

1. Держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду (згідно до ст. 47 Конституції України).

Це здійснюється не лише через цивільно-правові механізми. Наразі можливість особи придбати житло у власність здійснюється, зокрема, через видачу державою сертифікату громадянам, житло яких знищено через військові дії. Залучення цих сертифікатів для будівництва житла зумовлено можливістю придбати новостворене житло на первинному ринку. Можливість взяти в оренду житло за більш привабливою ніж ринкова ціною для внутрішньо переміщених осіб законодавчо забезпечена через державну компенсацію для власників такого житла визначеної суми коштів.

2. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону (згідно до ст. 47 Конституції України).

Додатково до існуючих механізмів забезпечення соціальним житлом осіб, які потребують покращення житлових умов і відображені у ЖК УРСР набувають чинності нові нормативні акти у цій сфері. Серед них Постанова КМУ України від 29 квітня 2022 р. № 495: «Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб».

3. Кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає, зокрема, житло (згідно до ст. 48 Конституції України).

Надання особам житлових сертифікатів замість втраченого житла чи грошових сум на відновлення пошкодженого внаслідок воєнних дій житла за програмою Є-відновлення наразі має компенсаторний характер з боку держави і не залежить від якихось додаткових критеріїв соціальної незахищеності власника пошкодженого (втраченого) житла. Очевидно серед провідних критеріїв для цього виступає право на достатній життєвий рівень для людини і її сім'ї, що включає, зокрема, житло.

Наступний аспект. Людина може не вважатися у класичному розумінні соціально незахищеною особою, маючи достатній дохід, роботу тощо. Утім, відсутність в людини чи тимчасова неможливість бути у (безпечному) житті через обставини техногенного характеру, стихійні природні явища, воєнні дії зобов'язують державу відповідно до права людини на достатній життєвий рівень, що включає житло, забезпечення базового права на безпеку надавати помешкання для проживання таких осіб доки вони у цьому мають потребу. Через новизну окремих нагальних суспільних відносин потребують додаткового унормуван-

ня окремі типи житла, скажімо, у бомбосховищі. Адже через повітряні тривоги, що можуть тривати багато годин слід ставити питання й щодо якості житлових умов, розробки відповідних стандартів для цього у сучасних бомбосховищах.

Більш того, на стадії розробки знаходяться окремі проекти, скажімо, щодо облаштування підземних містечок, наприклад, у Харкові площею 150000 кв.м [7], що зумовлює необхідність формування у них тимчасового житла, у тому числі й за рахунок держави (зважаючи на зміст ст. 48 Конституції України).

Останнім часом до створення цих умов держава створює підстави розвитку і надає можливості здійснення права на житло через функціонування механізмів, що відбуваються за рахунок міжнародних організацій та фондів, благодійних організацій, волонтерів, територіальних громад. Це є частиною формування громадянського суспільства.

Вказане розширює класичні уявлення про житло і сприяє запровадженню нових підходів та рішень для здійснення особами їхніх житлових прав.

Приватноправові аспекти житлового права полягають у правовому регулюванні абсолютних прав на житло (права власності, житлових сервітутів, інших абсолютних прав), договорах щодо житла (його відчуження та користування ним).

Приватноправові аспекти здійснення житлових прав особами можуть вимагати попередні дії держаних органів (наприклад, видача ордеру на житлове приміщення; перебування у черзі осіб, що потребують поліпшення житлових умов) після чого особа починає користуватися житлом соціального призначення на підставі договору соціального найму житла. В інших випадках особа здійснює своє конституційне право на житло, передбачене у ст. 47 Конституції України завдяки приватноправовим механізмам: будівництву житла за договором підряду або ж участі у фонді фінансування житлового будівництва; придбання його у власність на підставі договорів купівлі-продажу житла, його міни, дарування, ренти, а також через укладення договору довічного утримання; отримання житла у оренду на підставі договору оренди житлового приміщення.

Проблема системного оновлення й нової кодифікації житлового законодавства залишається нагальною. Спроба держави прийняти новий ЖК України вже відбувалася в Україні. Було подано на перше читання у ВР України Житловий кодекс України від 01.04.2008 р. №

2307. Тоді цей законопроект був розроблений без участі провідних вчених у галузі житлового права України, вміщував системні вади, наприклад, щодо віднесення спільного майна багатоквартирного будинку до спільної сумісної чи часткової власності співвласників у різних його статтях. Утім сама ідея нової кодифікації житлового законодавства з залученням провідних фахівців-правників є плідною. Нові виклики, пов'язані з воєнним станом лише поглиблюють проблему забезпечення державою умов для кожного щодо здійснення права на житло, закріплене у ст. 47 Конституції України і потребують вирішення шляхом подальшого вдосконалення житлового законодавства.

Висновки. Сучасні умови розвитку суспільства та реалії сьогодення зумовлюють необхідність створення Концепції розвитку жит-

лового законодавства України. Має бути створений сучасний Житловий кодекс України.

Це повинно бути зроблено з урахуванням того, що права людини на житло і достатній життєвий рівень (що включає житло) є базовими, закріпленими у ст. ст. 47, 48 Конституції України.

Для створення державою умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду є потреба у розвитку житлового законодавства. У ньому має бути приділена питома вага порядку, механізмам та правилам надання житла державою громадянам, які потребують соціального захисту, що потрапили у складні життєві умови через руйнування чи псування їхнього житла, а також за рахунок міжнародних організацій та фондів, благодійних організацій, волонтерів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Галантич М.К. Проблеми існування житлового права в Україні. *Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О. А. Пушкіна (м. Харків, 24 трав. 2019 р.)*. Харків, ХНУВС, 2019. С. 22-26.
2. Галантич М.К. Житлове право України: Практикум. Київ: МАУП, 2004. 116 с.
3. Аврамова О.Є. Поняття та предмет житлового права. *Вісник Луганського університету внутрішніх справ імені Е.О.Дидоренка*. 2013. № 3. С. 246-252.
4. Мічурін Є. О. Сліпченко С. О. Соболев О. В. Житлове право України. Х.: Еспада. 2004. 318 с.
5. Концепція. Вікіпедія. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D1%96%D1%8F>
6. Поцелуйко А.М. Робоча програма з дисципліни «Житлове право». Київ: Київський університет імені Б.Гринченка. Університетський коледж. 25 с. URL: https://elibrary.kubg.edu.ua/id/eprint/12616/1/Gitlove_pravo.pdf
7. Комунальна установа «Харківська інвестиційна агенція» презентувала потенційним інвесторам у Люксембурзі проєкт підземного містечка у Харкові. URL: <https://pragmatika.media/news/u-kharkovi-planuiut-zvesty-pidzemne-mistechko>

Стаття надійшла до редакції 01.04.2025

Стаття рекомендована до друку 01.05.2025

ІЕ. О. MICHURIN

DSc (Law),

Professor of the Department of Civil Law Disciplines

E-mail: michurin@karazin.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4283-4604>

V. N. Karazin Kharkiv National University
Kharkiv, 61022, Svobody square,4

HOUSING LAW OF UKRAINE: CHALLENGES OF TODAY AND REALITIES OF MARTIAL LAW

ANNOTATION. *Introduction.* The regulation of the right to housing in the Constitution of Ukraine necessitates the development of modern housing legislation. This facilitates the protection and proper realization of the housing rights of individuals. The existence of outdated Housing Code of the Ukrainian SSR in Ukraine creates the need for reforming housing legislation. There is a need to establish modern conceptual foundations for housing legislation. New social relations emerging in the housing sector must be adequately enshrined in housing legislation.

The purpose of the article is to formulate a conceptual scientific approach to the housing law of Ukraine that meets current challenges and realities. The following research methods were used: the formal-logical method was employed to identify new trends in the development of social housing relations in Ukraine; the system-structural method was applied to clarify the characteristics of the right to housing within the structure of other rights; the dialectical method was used to compare the right to housing during Soviet times and in the present.

Summary of main research results. The right to housing is part of the fundamental right to an adequate standard of living. This is reflected in international legal acts and Ukrainian legislation. Under martial law, the state has introduced new mechanisms for protecting and safeguarding the right to housing. These include a compensation

program and the provision of housing certificates through the E-recovery program. Efforts continue to establish and implement new mechanisms for providing housing to temporarily displaced persons. There is a growing focus on providing housing to individuals in need due to circumstances beyond their control, supported by or thanks to the organizational efforts of international organizations and funds, charitable organizations, local communities, and volunteers. This is part of the state's policy aimed at forming a civil society in Ukraine.

Conclusions. Current societal developments and realities necessitate the creation of a Concept for the Development of Housing Legislation in Ukraine. A modern Housing Code of Ukraine should be established. This should be done considering that the rights to housing and an adequate standard of living (which includes housing) are fundamental rights enshrined in Articles 47 and 48 of the Constitution of Ukraine. The state should establish reliable legal mechanisms enabling every citizen to build housing, acquire it in ownership, or rent it, as well as ensure the provision of housing to citizens in need of social protection by the state. There is a need for special legal regulation of housing provision funded by international organizations and funds, charitable organizations, volunteers.

KEYWORDS. *Property rights to housing, right to use housing, housing contracts, housing obligations, right to housing, protection of housing rights.*

REFERENCES

1. Galyantich M.K. Problems of establishing housing law in Ukraine. *Problems of civil law and process: additional abstracts. participants in science and practice conf., consecration in blessed memory of O. A. Pushkin (Kharkiv, May 24, 2019)*. Kharkiv, KhNUA, 2019. P. 22-26. (In Ukrainian).
2. Galyantich M.K. Housing law of Ukraine: Workshop. K., MAUP, 2004. 116 p. (In Ukrainian).
3. Avramova O.Ye. Understand the subject of housing law. Newsletter of the Lugansk University of Internal Affairs named after E.O.Didorenko. 2013. №3. P. 246-252. (In Ukrainian).
4. Michurin E. O. Slipchenko S. O. Sobolev O. V. Housing law of Ukraine. H.: Espada. 2004. 318 p. (In Ukrainian).
5. Concept. Wikipedia. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D1%96%D1%8F> (In Ukrainian).
6. Potseluiko A.M. Work program in the discipline "Zhitlov's Law". K., Kiev University named after Boris Grinchenko. University College. 25 p. URL: https://elibrary.kubg.edu.ua/id/eprint/12616/1/Gitlove_pravo.pdf (In Ukrainian).
7. The utility company "Kharkiv Investment Agency" presented a project of an underground town near Kharkiv to potential investors in Luxembourg. URL: <https://pragmatika.media/news/u-kharkovi-planuiut-zvesty-pidzemne-mistechko> (In Ukrainian).

The article was received by the editors 01.04.2025

The article is recommended for printing 01.05.2025