

**Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет**

О. Є. АВРАМОВА

**ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ
ПРИВАТНО-ПРАВОВОГО
РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ
ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

Монографія

**Тернопіль
ЗУНУ
2021**

УДК 349.444:347](477)
А 21

Рекомендовано до друку Вченою радою Західноукраїнського національного університету (протокол № 8 від 28.04.2021 р.)

РЕЦЕНЗЕНТИ:

Гринько С. Д. – доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри цивільного права та процесу Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова

Булеца С. Б. – доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри цивільного права та процесу ДВНЗ «Ужгородський національний університет»

Кармаза О. О. – доктор юридичних наук, професор, професор Інституту післядипломної освіти КНУ імені Тараса Шевченка

А-21 Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: монографія. Тернопіль: ЗУНУ, 2021. 426 с. ISBN 978-966-654-646-6

Монографія присвячена дослідженню приватно-правового регулювання житлових відносин. Висвітлені сучасні концептуальні підходи до правової природи житлових правовідносин, місця житлового права в системі права України. Визначено гносеологічні та історичні передумови формування правового регулювання житлових відносин. Окреслено проблематику нормативно-правового регулювання та саморегулювання житлових відносин. Здійснено класифікацію житлових правовідносин. Проаналізовано особливості об'єктів та суб'єктів житлових правовідносин. Визначено шляхи удосконалення житлового законодавства в умовах рекодифікації цивільного законодавства. Запропоновано систему договорів у житловому праві.

Для науково-педагогічних працівників, аспірантів, викладачів, слухачів та студентів юридичних ЗВО, працівників органів державної влади, місцевого самоврядування, адвокатів, об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

ISBN 978-966-654-646-6

УДК
349.444:347](477)

© Аврамова О.Є., 2021
© ЗУНУ, 2021

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	5
ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРИВАТНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ	11
1.1. Методологія дослідження приватно-правового регулювання житлових відносин	11
1.2. Генезис приватно-правового регулювання житлових відносин	30
1.3. Наукові підходи щодо правової природи житлових правовідносин та їх правового регулювання.....	53
1.4. Обґрунтування необхідності приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні.....	72
Висновки до розділу 1.....	93
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН, ЯК ПРЕДМЕТА ПРИВАТНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ	97
2.1. Поняття, види та елементи житлових правовідносин	97
2.2. Доктринальні підходи до визначення об'єкта житлових правовідносин	116
2.3. Система суб'єктів житлових правовідносин	139
2.4. Юридичні факти у структурі приватно-правового регулювання житлових відносин	164
Висновки до розділу 2.....	186
РОЗДІЛ 3. ЗНАЧЕННЯ ПРИВАТНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНІ	193
3.1. Поняття приватно-правового регулювання житлових відносин та його співвідношення з механізмом правового регулювання житлових відносин.....	193
3.2. Засади приватно-правового регулювання житлових відносин.....	212
3.3. Види та методи приватно-правового регулювання житлових відносин	231
3.4. Напрями вдосконалення нормативно-правового регулювання житлових відносин в умовах рекодифікації цивільного законодавства України.....	251
Висновки до розділу 3.....	271

РОЗДІЛ 4. ІНДІВІДУАЛЬНЕ ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН	275
4.1. Правова регламентація внутрішніх відносин на рівні об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів	275
4.2. Особливості індивідуально-правового регулювання житлових відносин щодо службового житла	296
4.3. Договірне регулювання житлових відносин	319
4.4. Допоміжні договори в системі договірної регулювання житлових відносин	344
Висновки до розділу 4	363
ВИСНОВКИ	371
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	385

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ЖК УРСР – Житловий кодекс УРСР

ЖКГ – житлово-комунальне господарство

Кооператив – обслуговуючий житлово-будівельний кооператив

Коментар № 4 – General Comment №. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant) Adopted at the Sixth Session of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights, on 13 December 1991 (Contained in Document E/1992/23).

Коментар № 7 – General Comment №. 7: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant): Forced evictions

МПР – механізм правового регулювання

НКРЕКП – Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг

Об'єднання – об'єднань співвласників багатоквартирного будинку

Оператор ГРМ – оператор газорозподільної системи

Постанова № 37 – постанова Ради Міністрів УРСР «Про службові жилі приміщення» від 04.02.1988 № 37

Уряд – Кабінет Міністрів України

ЦК України – Цивільний кодекс України

UNECE – Європейська економічна комісія ООН

Вивчення права як соціального явища потрібно не тільки для здійснення теоретичної мети – досягти найбільш повного знання права. Воно є нагальною потребою для того щоб право не розходилося зі справедливістю, і щоб саме право було справедливим. Коротко кажучи, воно приводить до панування справедливості в правовому житті.

Б. О. Кістяківський¹

ВСТУП

За тридцять років незалежності України національна юридична наука досягла високих результатів в обґрунтуванні та розвитку державних інституцій, урегулюванні приватних відносин. Одним із значних досягнень української юриспруденції стало ухвалення у 2003 р. Цивільного кодексу України. Визначені цим Кодексом засади цивільного законодавства стали базовими для подальшого нормотворчого процесу, наукової діяльності, зокрема щодо регулювання виникаючих ринкових відносин, що є підґрунтям для більшості майнових прав та інтересів. На тлі цього правовідносини, які утворювалися та розвивалися відповідно до засад планової економіки, втратили свою актуальність. Серед них опинились житлові правовідносини, що були безпосередньо пов'язані з розподілом житла, обов'язком держави забезпечити кожного громадянина житлом. Водночас приватизація державного житлового фонду призвела до змін у структурі житлових фондів. Так, приватний житловий фонд охопив понад 80% усього складу житлового фонду країни. Як наслідок, задоволення житлової потреби почало забезпечуватися за рахунок приватних механізмів. Такий фактичний стан житлових відносин призвів до розпорошення положень житлового права серед норм цивільного й адміністра-

¹ Кістяковский Б.А. Право как социальное явление. *Вопросы права*. 1911. Кн. VIII (4). С. 1–17.

тивного права, що спричинило появу нового наукового дискурсу. Так, унаслідок багаторічної невизначеності його місця в системі права утворився стан певної стагнації теорії житлового права на тлі оновлених економічних процесів у державі. Водночас житлове право є найбільш близьким правовим утворенням до потреб людини, її природного буття.

Природне перетворення житлово-правової матерії, що має прояв у змінах українського житлового законодавства, ставить нові завдання перед юридичною наукою щодо осмислення та вивчення об'єктивної дійсності, яка виникла і продовжує формуватися з приводу житла, проживання в ньому. Необхідність поглибленого вивчення проблем приватно-правового регулювання житлових відносин пояснюється тим, що в межах теоретичного осмислення створюється цілісна концепція житлового права, яка може бути покладена в основу технології проектування законодавчих актів. Однак, незважаючи на існуючі дослідження проблем приватно-правового регулювання житлових відносин, на сьогоднішній день відсутні поглиблені загальнотеоретичні дослідження системи, принципів, функцій житлового права, які б дозволили розкрити співвідношення між науковими досягненнями та законодавством.

Сучасний рух житлово-правової матерії зумовлений зламом співвідношення елементів публічності та приватності в структурі житлових правовідносин. Вказані зміни відбулись внаслідок розвитку української економіки та права, зокрема за останні роки значно змінився зміст житлових правовідносин – виникли нові суб'єкти цих правовідносин, способи задоволення житлової потреби, сформована оновлена структура житлового фонду, частково відбулась реорганізація управління житловим фондом. Незважаючи на здобутки у житловій сфері, низка житлових проблем залишились не розглянутими.

Пригнічення житлово-правової матерії на рівні юридичної науки не зупинило природний розвиток житлових відносин. Вони трансформувалися, змінювалися, отримували новий зміст, іноді демонстрували яскравість практики соціальних феноменів у житловій сфері. При цьому

здійснювалося несистемне правове регулювання виникаючих і змінених житлових відносин. Так, замість структурної композиційної будови житлово-правової матерії правники спромоглися лише врегулювати її окремі елементи. Йдеться про ухвалення законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про житловий фонд соціального призначення», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» тощо, які, на жаль, запізно та безсистемно формалізували виникаючі житлові відносини. Отже, внаслідок того, що на житлові відносини, які врегульовані нормами застарілого житлового законодавства, нашаровувалися нові фактично існуючі, але належним чином чи взагалі не врегульовані правом житлові відносини, постала необхідність проведення наукових пошуків, спрямованих на поліпшення приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні.

Водночас у всьому світі в межах юридичних досліджень утворюється науковий інтерес до правових механізмів задоволення житлової потреби, який виникає внаслідок складності забезпечення достатнього рівня життя і житла для більшості осіб, поширення безробіття й бідності, кліматичних змін, фінансової кризи, потреби в додатковому захисті особистого життя кожної особи, що відбувається в житлі, тощо. Все це призвело до виникнення необхідності розробки новітніх наукових досліджень приватно-правового регулювання житлових відносин.

Існує і практична потреба в дослідженні приватно-правового регулювання житлових відносин, обумовлена тривалим терміном розробки й обговорення декількох проєктів Житлового кодексу України, намаганням провести рекодифікацію цивільного законодавства, яка повинна охоплювати також регулювання житлових відносин.

Підґрунтям для теоретичного дослідження приватно-правового регулювання житлових відносин є наукові здобутки С. С. Алексєєва, В. І. Борисової, М. К. Галєнтича, О. В. Дзери, І. П. Івашової, І. Р. Калаура, О. О. Кармази, Т. С. Ківалової, О. О. Кота, Н. С. Кузнєцової, Л. Г. Лічмана, В. В. Луця, Р. А. Майданика, В. П. Маслова, Є. О. Мічуріна, О. О. Отраднovoї, О. П. Печеного, С. О. Поґрїбного, Й. О. Покровського, О. А. Пушкіна, П. М. Рабіновича, З. В. Ромовської, П. І. Седугіна, М. М. Сібільова, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. І. Теремецького, М. О. Стефанчука, Є. О. Суханова, Є. О. Харитонova, Я. М. Шевченко, Р. Б. Шишки, О. С. Яворської та інших учених.

Монографію присвячено характеристиці теоретичних засад приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні та розробці науково обґрунтованих рекомендацій для їх вдосконалення в умовах подальшого реформування і реалізації Україною курсу на європейську інтеграцію. Розкрито поняття, ознаки й особливості приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні, а також проаналізовано підстави їх виникнення, зміни та припинення. Детально висвітлено проблеми розмежування житлових та цивільних правовідносин, які виникають щодо житла, та проблеми класифікації видів житлово-правових відносин у названій сфері. Проаналізовано генезис та сучасний стан приватно-правового регулювання відносин у житловій сфері в Україні.

У дослідженні приділено увагу поняттю житлових правовідносин та загальній характеристиці їх елементного складу. Окреслено систему суб'єктів житлових правовідносин. Охарактеризовано систему засад приватно-правового регулювання житлових відносин України. З'ясовано значення рекодофікації цивільного законодавства для регулювання житлових відносин. Досліджено саморегулювання житлових відносин. Поглиблено вивчено питання зарубіжного досвіду приватно-правового регулювання житлових відносин та можливостей його використання в Україні. Також розкрито перспективи вдосконалення житлового законодавства.

Таким чином, переосмислення вихідних засад і завдань приватно-правового регулювання в Україні обумовлює актуальність досліджуваної проблематики. Теоретичні узагальнення й обґрунтування, висновки, пропозиції та рекомендації, наведені в монографії, можуть бути використані у правотворчій і правозастосовній сферах, подальших наукових дослідженнях, освітньому процесі, практичній діяльності суб'єктів житлових правовідносин.

Перераховане вище обумовило вибір теми монографічного дослідження та підкреслює актуальність його наукових положень як для теоретичного розкриття приватно-правового регулювання житлових відносин, так і для визначення нових концептуальних підходів щодо їх розвитку крізь призму рекодифікації цивільного законодавства в Україні. Водночас відсутність комплексних досліджень у сфері житлового права вказує на складність досліджуваного питання та потребу в його комплексному опрацюванні.

Усе викладене вище обумовлює необхідність оновлення поглядів на подальший розвиток житлового права в Україні.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРИВАТНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

1.1. Методологія дослідження приватно-правового регулювання житлових відносин

Пізнавальна діяльність, що відбувається у процесі будь-якого наукового дослідження базується на постановці проблеми, виявленні та обробці наукового, практичного матеріалу та застосуванні найбільш влучних методологічних підходів до пізнання визначеного об'єкта дослідження. Використання методології для проведення фундаментальних та практичних наукових досліджень надає можливість сформулювати процес їх здійснення, виокремити їх найбільш значні напрями, виявити закономірності утворення та розвитку відповідного об'єкта дослідження, встановити способи досягнення результатів наукової діяльності.

У результаті розширення наукової діяльності, постійного оновлення людського світогляду, отримання наукових знань перед дослідником на початку наукового процесу постає складне завдання: виявити та довести існування нових результатів інтелектуальної діяльності, зокрема за допомогою раніше не використаних методів наукового пізнання. Як наслідок, роль методології наукових досліджень постійно зростає, а в сфері фундаментальних наробок вже розроблені наукові знання методології наукових досліджень, методології права/юридичної наук. Тому на початковому етапі постановки проблеми монографічного дослідження стосовно приватно-правового регулювання житлових відносин виникає потреба: виявити понятійну дефініцію «методологія житлового права», сформулювати авторське бачення співвідношення таких категорій, як «метод» та «методологічний підхід», визначити методи пізнання житлового права та спеціальні

методи дослідження механізму правового регулювання житлового відносин.

Виявлення поняття та характеристик методології житлового права можливо крізь аналіз загального підходу до методології наукових досліджень та більш вузької дефініції – методології права/юридичної науки/правознавства. Методологія наукових досліджень входить до предмета педагогічної науки та формує фундамент наукових досліджень для всіх галузевих наук, юридична наука не є виключенням із цього. Найбільш загальне визначення методології зводить її до двох значень як систему способів, прийомів, які застосовуються в процесі наукової діяльності та вчення про систему методології, теорії методів [1, с. 10]. Отже, методологія має два основних значення як: система визначених способів і прийомів, застосовуваних у тій або іншій сфері діяльності (в науці, політиці, мистецтві ін.); вчення про цю систему, загальна теорія методу, теорія в дії [2, с. 19]. Такий підхід є найбільш поширеним серед дослідників філософії права [3, с. 242].

Існує практичний підхід до методології, який обґрунтовується дослідниками, зокрема методологія зводиться до системи, прийомів, способів, дослідження [4, с. 618]. Такий підхід є звуженим та має практичну спрямованість, поряд з ним сформований широкий підхід згідно із яким методологія наукового дослідження являє собою вчення про прийоми, способи, засоби наукового дослідження, безпосередній процес наукового дослідження; застосування конкретно визначених методів на відповідному етапі наукової роботи [5, с. 80]. Отже, методологія наукової діяльності передбачає спрямовану організацію наукової роботи дослідника, шляхом застосування науково обґрунтованих методів, прикладних способів, засобів дослідження, з метою отримання нових результатів наукової діяльності.

Методологія у сфері юриспруденції розглядається в системі знань теорії держави та права, зокрема філософії права, а тому методологія права є комплексом знань з філософії та теорії держави і права [6, с. 6]. Підкреслимо одразу, що деякі дослідники виокремлюють «методологію правознавства» та «методологію права» [2, с. 111]. Поряд з цим існує термін «методологія юридичної науки». На

наш погляд, найбільш ґрунтовним терміном, яким визначається обрання підходів у науковій сфері, є «методологія юридичної науки». Цей термін визначає методологію саме в аспекті наукової діяльності. Таке положення зумовлено тим, що вона включає структуру та рівень методологічного аналізу, адже вона має особливості, обумовлені специфікою предмета, функції, мети державно-правового пізнання [7, с. 8]. Варто звернути увагу і на те, що наукова діяльність є самостійним правовим поняттям: «наукова діяльність – інтелектуальна творча діяльність, спрямована на одержання нових знань та (або) пошук шляхів їх застосування, основними видами якої є фундаментальні та прикладні наукові дослідження» (п. 12 ст. 1 Закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність»)» [8]. Тому доцільно виокремлювати методологію саме наукової діяльності згідно із Переліком наукових спеціальностей, затверджених наказом Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України від 14.09.2015 № 1057, зокрема, у наказі виокремлено юридичні науки [9]. При цьому практична реалізація науки відбувається у відповідних галузях знань, перелік яких визначено у Переліку галузей знань і спеціальностей, за якими здійснюється підготовка здобувачів вищої освіти, затверджену постановою Кабінету Міністрів України від 29.04.2015 № 266 [10]. Так, юридична наука на практичному рівні отримання знань співвідноситься з галуззю знань «Право», а отже, є методологія юридичної (правової) науки та методологія права.

Методологію юридичної науки можна визначити як систему принципів, способів організації та побудову теоретико-пізнавальної діяльності в галузі дослідження державно-правової дійсності, а також вчення про цю систему [7, с. 8]. При цьому методологія права має прояв у методах механізму правового регулювання відповідного об'єкта суспільних відносин, правозастосування. оскільки має прикладне значення. Отже, методологія юридичної науки – це структура організації науково-пізнавальної діяльності правознавця, що здійснюється на певних засадах, яка складається із процесу застосування відповідних засобів, способів, методів, з метою отримання нових науково обґрунтованих результатів про державно-правові явища. Наприклад, засадами наукової діяльності

є академічна доброчесність. Процес наукової діяльності (наукового пізнання) буде охоплювати: постановку завдання, пошук найбільш влучних засобів, способів, методів дослідження, їх застосування, отримання результату. Наукові здобутки завжди співвідносяться з новим, оригінальним знанням. Зв'язком між наведеними елементами саме і буде виступати методологія.

Варто констатувати, що в більшості юридичних досліджень не звернено увагу на розмежування методології права та методології юридичної науки. Більшість авторів-правників виокремлюють саме методологію права, без урахування розмежування практичного та наукового прояву методології. Існують виключно авторські позиції стосовно методології, зокрема: «основне призначення методології – забезпечити критичне ставлення до наукових результатів у темпоральному та просторовому аспектах» (позиція Р.Б. Шишки) або думка, що «методологія права як свого роду світоглядного вчення» (М.В. Костицький) [11]. На думку Є.О. Харитонова, варто виокремлювати у самостійну дефініцію методологію цивілістики, яка являє собою систему підходів, методів і способів наукового дослідження, які є теоретично обґрунтованими [12, с. 11]. Адже найбільш сталим науковим підходом є такий: «методологія правової науки виступає як зумовлена особливостями правової реальності цілісна та узгоджена система способів пізнання, що включає такі складові: 1) загальний (філософський) підхід; 2) загальнонаукові методи; 3) спеціальні методи; 4) власні правові методи» [13, с. 26].

При наданні характеристики методології слід виокремлювати такі категорії як методи та методологічні підходи. Ми приєднуємось до наукового твердження, що методологічний підхід представляє «єдність філософського, (світоглядного), теоретичного і методологічного знання, що постулює загальну стратегію дослідження; відбір досліджуваних фактів та інтерпретацію його результатів і з урахуванням визначеного ракурсу досліджуваного об'єкта» [14, с. 57]. Методологічний підхід включає навички дослідної роботи, принципи, методи наукового пізнання, засоби, що застосовуються за певним напрямом досліджуваної роботи (цінностей, значення об'єкта тощо). Обрання методологічного підходу є початковим етапом

застосування методології до відповідного дослідження. Він забезпечується елементом техніки наукового дослідження та розробляється вченим на початку наукової роботи. Найбільш поширеними методологічними підходами, які можуть бути використані для пізнання права, є такі: емпіричний (дозволяє розглядати правовий феномен емпіричної діяльності у вигляді відповідних правових норм, спрямованих на регулювання відносин); раціонально-ідеалістичний (визначає право як ідеал у регулюванні відносин); аксіологічний (право як цінність); міждисциплінарний (дозволяє досліджувати право у поєднанні з економічними, політичними, соціальними знаннями); синергетичний підхід (надає можливість розглядати правове явище як складну систему, що може функціонувати як цілісне утворення); логічний підхід та ін. Під час проведення дослідження доцільно застосовувати декілька методологічних підходів, що надасть можливість отримати більш обґрунтовані наукові результати. При цьому методологічний підхід є більш широкою категорією ніж метод, який, по суті, є прикладним інструментарієм дослідження, оскільки охоплює способи, прийоми, технологічні операції у процесі наукового пізнання.

У наукових джерелах визначається, що під методами дослідження варто розуміти способи вирішення наукових завдань, інструменти для проникнення в глибину дослідницьких об'єктів. Вони можуть класифікуватися: «за рівнем пізнання – емпіричні й теоретичні; за точністю припущень – детерміністичні й стохастичні, або ймовірно-статистичні; за функціями, які вони здійснюють у пізнанні, – методи систематизації, пояснення й прогнозування; від конкретної області дослідження – фізичні, біологічні, соціальні, технічні й т.п.». [15, с. 15]. Дослідники різних наук звертаються до визначення поняття «метод», оскільки саме від авторського погляду на це питання залежить технологія проведення наукової роботи. Так, на рівні економічних наук О.Г. Братута вказує, що «метод наукового дослідження має складну структуру, а тому його слід розглядати як систему методологічного забезпечення проведення конкретного дослідження та перший етап зазначеного процесу, що передує створенню предметного знання» [156 с. 16]. Наведений підхід є теоретизованим та широким, оскільки метод – це інструмент пізнання.

В юридичній науці стосовно методів сформовані наукові позиції з урахуванням специфіки державно-правових понять. П.М. Рабінович розглядає спеціальні (філософсько-правові) дослідницькі методи як процедури інтерпретації та застосування гранично загальних (філософських) категорій у процесі дослідження тих явищ, які відображаються у праві [17, с. 24]. Як вказують О.П. Дзьобань, В.Л. Яроцький, методи правового дослідження складають систему розумових і/або практичних операцій, принципів, прийомів і правил, які націлені на вирішення певних пізнавальних завдань у сфері права з урахуванням певної пізнавальної мети, яка зумовлена духовними й матеріальними потребами суспільства і/або внутрішніми потребами самої правової науки [18, с. 6]. О.Є. Мічурін підкреслює, що методи наукового дослідження повинні застосовуватися комплексно та системно у вигляді філософських і спеціально-наукових методів, з урахуванням специфіки правового явища, що є предметом відповідного дослідження [19, с. 61]. На думку Ю.І. Чалого, «методи – це не просто інструменти, за допомогою яких здобувається дослідницький результат, але й мірило визначення його достовірності» [20, с. 67].

Аналізуючи наведене, підкреслимо, що з різних позицій дослідників випливає безапеляційне твердження, що метод – це насамперед інструмент отримання достовірного наукового результату, оскільки саме він дозволяє розвинути наукову думку, знаходити нові підходи та розв'язання наукового завдання. Варто зазначити, що під час проведення наукового дослідження необхідно застосовувати систему методів, що дозволить отримати повноцінний результат наукової роботи. Тому, варто виокремлювати метод наукового пізнання державно-правового явища у широкому та вузькому розумінні. Метод у вузькому розумінні являє собою спосіб отримання логічного, повного, обґрунтованого, достовірного результату розв'язання наукового завдання у вигляді досягнення поставленої мети дослідження. Метод наукового пізнання державно-правових явищ – це системне утворення, що охоплює засади проведення дослідження, прийоми та способи наукової роботи, виконання необхідних вимог, які дозволяють здійснювати науково-пізнавальну діяльність, отримувати науково достовірні результати, відтворити отриманий результат у свідомості інших дослідників.

Методи наукового пізнання в юридичній науці можуть поділятися за різними критеріями. Найбільш поширений підхід передбачає поділ методів на: філософські, загальнонаукові та конкретно-наукові [3, с. 245]. В юридичній літературі виокремлюється й інший аспект, відповідно до якого методи юридичної науки поділяються на: загальнонаукові методи (аналіз, синтез, індукція, дедукція, порівняння, класифікація та ін.); філософські (історичний, системний підхід, діалектичний метод та ін.); спеціально-наукові методи (формально-догматичний (юридичний), порівняльного правознавства, соціологічний та ін.); інтуїтивні методи (методи живого пізнання, інтелектуальна інтуїція) [21, с. 100, 101]. Зустрічається позиція дослідників щодо поділу методів наукового пізнання на філософські, загальнонаукові, приватнонаукові, дисциплінарні, міждисциплінарні [22, с. 24]. Отже, дослідники при характеристиці методів дослідження державно-правових явищ виокремлюють різні рівні методів наукового пізнання. Незважаючи на це, ми приєднуємось до загальнопоширеної позиції щодо поділу методів на філософські, загальнонаукові та конкретно-наукові (спеціальні). І звернемо увагу, що М.С. Кельман підкреслює: у разі розробки методології окремих галузей права України потрібно використовувати: 1) філософські; 2) загальнонаукові; 3) спеціально наукові методологічні концепції [2, с. 123]. При розробці методології приватно-правового регулювання житлових відносин насамперед необхідно звернутися до методології досліджень житлово-правових явищ.

В юридичній науці методології наукових досліджень житлово-правових явищ приділено недостатньо уваги. Таке положення цілком зумовлено тим, що в українській юридичній науці питання про місце житлового права в системі права та його предмета все ще залишаються дискусійними. Сьогодні ця проблематика в наукових дослідженнях не знайшла свого розв'язання. Як наслідок в правозастосовній діяльності для врегулювання житлових відносин застосовуються норми цивільного права, законодавства соціального забезпечення, адміністративного права. Тому правники припускають, що в майбутньому житлове законодавство та право можуть зупинити окреме існування та стати частиною цивільного права (інститут правочинів із житлом), права соціального забез-

печення (інститут житла соціального забезпечення), адміністративного права (інститути управління і збереження житлового фонду) [23, с. 246, 247]. Окремо зазначимо, що дослідники державно-правових явищ іноді свідомо не звертаються до пізнання житлово-правових явищ, які мають стан становлення в умовах ринку житла, житлово-комунальних послуг. У результаті цього методологія житлового права описується у юридичній літературі фрагментарно.

Д. А. Формакідов вказує, що під методологією житлово-правових досліджень слід розуміти внутрішньо узгоджену, структуровану систему наукових методів – прийомів і методів наукового пізнання явищ, що виникають у суспільстві щодо житлових приміщень і правового регулювання відповідних суспільних відносин. При цьому методи житлово-правових досліджень науковець кваліфікує таким чином: 1) за сферами застосування: загальний метод, загальнонауковий (міждисциплінарний) і конкретно-наукові методи (останні іноді називають також спеціальними методами або власне юридичними); 2) за способами отримання знань: теоретичні (наприклад, формальна і діалектична логіка, структурно-функціональний аналіз, юридико-догматичний метод) та емпіричні [24, с. 451]. З наведеним доречно погодитися та зазначити наступне. Методологія дослідження житлово-правових феноменів охоплює декілька аспектів: вчення про процес пізнання та методи дослідження; безпосередню наукову роботу над отриманням нового результату у сфері житлового права (застосування конкретних засобів і прийомів); сукупність методів, що застосовуються в конкретному дослідженні. Методи дослідження приватно-правового регулювання житлових відносин складають систему загальних (філософських), загальнонаукових і спеціальних методів.

Науковці виокремлюють наступні групи загальних (філософських) методів: емпіричного дослідження (спостереження, порівняння, вимірювання, експеримент); методи, які використовуються на теоретичному та емпіричному рівні проведення наукової роботи; емпіричному та теоретичному рівнях досліджень (абстрагування, аналіз та синтез, моделювання); методи теоретичних досліджень (формалізація, ідеалізація, аксіоматичний метод, гіпотези

та припущення, історичний метод, системний підхід) [25, с. 9–10].

Особливість загальнонаукової методології полягає в тому, що на рівні філософії розроблено найбільш загальні способи пізнання об'єкта дослідження (діалектичний та метафізичний методи дослідження). Вони виступають універсальним інструментарієм будь-якого дослідження. Тому оминати їх у методології дослідження житлово-правових явищ не має сенсу. За змістовим навантаженням у загальнонауковій методології можна виокремити аксіологічний, герменевтичний, синергетичний та інші методологічні підходи. Завдяки застосуванню методів та знань філософії можна сформулювати таке поняття як житлово-правова матерія, що представляє собою частину правової матерії. Загалом філософське розуміння матерії зводить її до характеристики об'єктивної дійсності. Отже, правова матерія – це система усіх уявлень про право, правовідносини, правове регулювання. Водночас житлово-правова матерія – це частина правової матерії, яка являє собою систему принципів, юридичних норм, актів, приписів, спрямованих на правове врегулювання житлових відносин, і характеризує об'єктивну дійсність, що виникає стосовно проживання в житлі.

Загальнонаукові методи юридичної науки надають можливість розкрити особливості саме державно-правових явищ, які обов'язково ґрунтуються на логіці, структурі та формалізмі. Тому ці методи поділяються на теоретичні та емпіричні. «Емпіричний рівень пізнання базується на безпосередній практичній взаємодії з досліджуваним реальним об'єктом так, як він даний у спостереженні, вимірюванні, експерименті. Теоретичний рівень пізнання забезпечує перехід від конкретного або конкретно-чуттєвого дослідження до абстрактного, що дозволяє виявити й сформулювати суттєве, головне» [26, с. 12]. До загальнонаукових методів юридичної науки варто віднести формально-логічний, структурний, порівняльно-правовий, статистико-правовий та інші методи.

Спеціальні методи пізнання житлово-правових досліджень – це система окремих загальних та загальнонаукових методів юридичної науки, які використовуються в єдності для пізнання відповідного феномену житлово-правової матерії. Для дослідження приватно-

правового регулювання житлових відносин доцільно використовувати такі інструментарії загального (філософського) рівня методології: діалектичний, історичний метод, аксіологічний, герменевтичний, синергетичний методологічний підхід.

Звернемо увагу, що при обранні методів дослідження житлово-правових явищ варто враховувати ту обставину, що правова матерія, як і житлово-правова матерія знаходиться у постійному русі. Таке положення вимагає від правознавців виявляти як нові категорії, так і оновлювати методи та підходи дослідження права. Одним із напрямів є розгляд об'єкта правового дослідження як елементу цілісної системи об'єктивної дійсності. При включенні об'єкта в існуючу систему знань, без прив'язки до юридичної норми, виникає можливість дослідити об'єкт, з точки зору єдності методів гуманітарних, технічних та інших наук. Тому, ми зробимо спробу застосовувати окремі методи та терміни технічних наук у сфері дослідження житлово-правових явищ. Наприклад, можна надати характеристику здійснення суб'єктивного житлового права з точки зору системної динаміки та застосувати теорію систем до визначення моделей здійснення суб'єктивного житлового права, класифікувати договори у сфері житлового права. Безумовно, завдання описати здійснення суб'єктивного права за допомогою термінологічного апарату технічних наук, є лише спробою на шляху пошуку нових підходів пізнання правової матерії. Мета цього пошуку – це виявити закономірності розбудови правової матерії з використанням дефініцій, які є єдиними для гуманітарних та технічних наук, що надасть можливість праву сформулювати власні аксіоми та теорії.

Практично усі наукові дослідження базуються на діалектиці, яка дозволяє виявити існуючі житлові правовідносини в їх єдності, обумовленій еволюцією становлення того чи іншого житлово-правового явища, з урахуванням наукової дискусії щодо правової природи житлових прав., місця житлових правовідносин у системі приватного права. Цей метод дозволяє проаналізувати правове явище у його розвитку [27, с. 207].

Поряд з діалектичним методом доцільно використовувати й історичний метод, який заснований на вивченні

виникнення, формування та розвитку об'єктів у хронологічній послідовності. Завдяки використанню історичного методу досягається поглиблене розуміння суті проблеми і з'являється можливість формулювати більш обґрунтовані рекомендації щодо нового об'єкта. Історичний метод ґрунтується на виявленні та аналізі протиріч у розвитку об'єктів, законів і закономірностей розвитку правовідносин. Відсутність досліджень історії правового регулювання складних, багаторівневих житлових відносин призвела до неможливості сформулювати теоретичну базу житлового права та до виникнення суперечностей між нормами житлового, цивільного, адміністративного, земельного, бюджетного, господарського та податкового законодавства. Дослідження історії житлового права є також елементом у системі доказів існування житлового права як комплексної галузі права цього правового утворення. З огляду на це зазначена проблематика потребує окремої уваги науковців. Історичний метод дослідження житлового права надає можливість установити особливості реалізації права на житло та стан житлового законодавства на певному етапі історії держави. При цьому застосування цього методу є попередньою умовою для систематичного вивчення житлового права, житлових правовідносин та встановлення критики відносно подолання житлової потреби на певному етапі розвитку держави, з метою розробки сучасних методів реалізації права на житло. Необхідно констатувати, що в Україні відсутні напрямки в юридичній науці стосовно вивчення історії житлового права. Отже, історичний метод не завжди використовується в наукових працях у сфері житлового права. Тому пропонується окремо звернути увагу науковців до проблематики генезису житлового права [28, с. 138].

Особливе значення для дослідження приватно-правового регулювання має аксіологічний методологічний підхід. Цей підхід базується на тому, що людина, її життя, діяльність представляють стрижень буття та являють собою цінність, тобто аксіологічний підхід – це ціннісний підхід. У житловому праві наведений підхід є основоположним, оскільки його мета – забезпечення стабільного, безпечного проживання людини у житлі. Отже, збереження життя, здоров'я людини за допомогою житла

є головною цінністю житлового права. Водночас особливість житла як об'єкта цивільних правовідносин полягає в тому, що це товар з особливим характером та виконанням ним соціальних функцій, які виявляють його цінність для суспільства. До них можна віднести: сприяння розвитку стабільних сімейних стосунків, подолання таких явищ, як бездомність, дитяча безпритульність, сприяння зміцненню та охороні здоров'я, як фізичного, так і психологічного [29, с. 7].

Крім аксіологічного підходу, до пізнання приватно-правового регулювання житлових відносин варто застосувати герменевтичний метод. Герменевтика, крім дешифрування буквального смислу тексту, що здійснюється за допомогою лінгвістичного тлумачення, дозволяє розкрити зміст правового контексту [30, с. 155]. Як ґрунтовно підкреслюють дослідники, герменевтика – метод наукового дослідження, призначений для виявлення смислу юридичного тексту, виходячи з його об'єктивних (значення слів та їх історично обумовлені варіації) і суб'єктивних (наміри автора) підстав, інтерпретації та роз'яснення змісту юридичного тексту, зафіксованого в документі [18, с. 8]. Цей метод особливо важливий при виявленні смислу закону для забезпечення житлових прав.

Так, ст. 47 Конституції України проголошує право на житло [31], визначаючи його елементи як право на достатнє житло, зокрема: 1) правова гарантія прав власності та наявність послуг, матеріалів, об'єктів та інфраструктури (держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду); 2) доступність (громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону); 3) правова гарантія прав власності: ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Останнє є і реалізацією прав на недискримінацію у житловій сфері та недоторканність житла, що встановлено ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [32]. Отже, право на житло (ст. 47 Конституції України) за складом елементів є складним правом, що охоплює: право на достатнє житло та право на недоторканність житла. При

цьому ці права мають взаємність, що має прояв при виселенні з житла [33, с. 8]. Ця взаємність може бути виокремлена саме завдяки застосуванню герменевтичного методу.

Особливу увагу необхідно звернути увагу на синергетичний методологічний підхід при дослідженні житлово-правових явищ, оскільки він надає можливість розглянути предмет наукової роботи, з урахуванням його складної природи, що відбивається у відповідній системі розміщення його елементів. Синергетичний методологічний підхід створює підґрунтя для розгляду предмета дослідження в аспекті еволюційного розвитку і самоорганізації складних систем, до яких належить і особистість з її складними, багатфункціональними психолого-фізіологічними та хімічно-біологічними сторонами існування [34, с. 127]. При науковому підході, з позицій синергетики, на відміну від системного підходу, увага в дослідженнях переважно приділяється розвитку систем, а не функціонуванню; нерівноважність та хаос розглядаються як фактори, що створюють нові можливості для розвитку, а не умова рівноважності для збереження ефективності систем управління, вивчаються процеси самоорганізації, а не організації [35]. Саме синергетичний методологічний підхід дозволяє дослідити будь-який житлово-правий феномен, з урахуванням його правової природи та існування як окремої системи.

Складність житлово-правових утворень обумовлена тим, що у царині житлово-правової матерії відбувається поєднання диспозитивних та імперативних засад. Крім того, в систему приватно-правового регулювання житлових відносин здебільшого включаються вкраплення публічного регулювання. Така структура побудови житлово-правової матерії передбачає організовану складну систему різноманітних за правовою природою правових елементів. Тому будь-яке житлово-правове явище повинно досліджуватися з урахуванням його еволюційного розвитку, в результаті якого утворюється функціонування самоорганізованої системи елементів відповідного правового явища. Наприклад, синергетичний підхід дозволяє виявити побудову структуру правовідносин.

Синергетичний метод при дослідженні державно-правових явищ, зокрема структури правовідносин/жит-

лових правовідносин, доцільно застосовувати в поєднанні із методом моделювання. Метод правового моделювання може бути віднесено до загальнонаукових методів юридичної науки. Цей метод пізнання реалізується за допомогою правової моделі, а об'єкт, який моделюється в результаті такої інтелектуальної діяльності, відповідно – правовий прототип чи оригінал. Дослідники вказують, що під правовою моделлю варто розуміти форму відображення правової дійсності, що створена в результаті абстракції, ідеалізації чи спостереження форми, яка перебуває у відношенні відповідності з досліджуваним об'єктом, служить засобом вираження внутрішньої структури складного правового явища та несе інформацію про об'єкт чи виконує спеціальну описову (демонстраційну) задачу [36, с. 213]. Специфіка моделювання відрізняється від інших методів пізнання тим, що за його допомогою об'єкт вивчається не безпосередньо, а за допомогою іншого об'єкта, який аналогічний першому в певних відношеннях [37, с. 5].

Враховуючи можливість, з точки зору синергетичного методологічного підходу розглядати житлово-правові феномени як самоорганізовані системи, а з погляду методу моделювання виявляти їх правову природу, то виникає здатність розкрити особливості структури побудови житлових правовідносин. Традиційна структурна схема правовідносин – суб'єкт, об'єкт, права та обов'язки обумовлена тим, що правовідносини моделюють за зразком зобов'язання [38, с. 200]. Така логіка побудови елементів правовідносин співвідноситься зі структурою цивільних правовідносин. За винятком правовідносин інтелектуальної власності, в яких схема розташування елементів така: об'єкт – суб'єкт – зміст. Для теорії житлових правовідносин України проблема первинного елементу в структурі цих правовідносин має особливе значення. Тому що існування особливостей у побудові елементів правовідносин вказує на певну самотійність житлових правовідносин, їх відмінність від цивільних правовідносин, що в результаті надає можливість стверджувати про необхідність існування самотійного приватно-правового регулювання житлових правовідносин. Тому розглянемо можливі моделі побудови елементів у структурі житлових правовідносин.

Модель первинності суб'єкта в структурі правовідносин виникне, коли житлова потреба обґрунтована стату-

сом особи. У ч. 1 ст. 2 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» встановлено, що громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту, соціальне житло надається безкоштовно [39]. Кваліфікуючою ознакою в означених правовідносинах виступає статус суб'єкта: громадянство України і потреба в соціальному захисті. Отже, первинним елементом в структурі правовідношення буде суб'єкт.

При моделі первинності об'єкта кваліфікуючою ознакою виступатиме житло. Ця модель побудови елементів у структурі житлових правовідносин виникає при виявленні аварійності, ветхості житла. Такий стан житла є умовою для отримання соціального житла або здійснення реконструкції аварійного житла. Якщо первинним у структурі побудови елементів правовідносини виступає об'єкт, то правовий статус суб'єкта не виступає кваліфікуючою ознакою, а може лише слугувати умовою для формування додаткових характеристик майбутнього житла. Наприклад, при визнанні аварійним житлового будинку інше житло надається з урахуванням житлових потреб суб'єкта, зокрема може враховуватися стан багатодітності. Необхідно вказати, що при побудові цієї моделі житло розглядається в іншому розумінні ніж у цивільних правовідносинах, в яких житло – це насамперед матеріальний об'єкт, який представляє майновий інтерес для суб'єктів. У житлових правовідносинах первинними будуть властивості житла, здатні забезпечити людині безпечно і тривале проживання в житловому приміщенні, тобто економічна цінність об'єкта виступає як вторинна ознака. Варто звернути увагу, що врахування цінності житла для людини при побудові структури житлових правовідносин можливо завдяки поєднанню аксіологічного методологічного підходу та методу моделювання.

Первинність змісту в структурі житлових правовідносин виникає при встановленні взаємних прав та обов'язків суб'єктів, як кваліфікуючої ознаки. Можна навести наступний приклад, у ст. 2 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлено, що цей Закон регулює: порядок створення, реєстрації, реорганізації, діяльності та ліквідації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку; відносини суб'єктів права власності щодо користування та розпо-

рядження спільним майном співвласників в об'єднанні; відносини між об'єднаннями та співвласниками багато-квартирного будинку [40]. У перерахованих правовідносинах кваліфікуючою ознакою виступатимуть права та обов'язки учасників. Саме на них спрямований інтерес суб'єктів.

З огляду на наведені моделі побудови структурних елементів житлових правовідносин може здійснюватися за трьома моделями, можна визначити: 1) гіпотезу про самостійність житлових правовідносин у системі приватного права; 2) необхідність приватно-правового регулювання житлових відносин поза встановленим цивільним законодавством; 3) твердження щодо єдиного об'єкта житлових правовідносин у вигляді житла, як кваліфікуючої ознаки житлових правовідносин, може ставиться під сумнів і вимагає наукового обговорення [41, с. 127]. Такі висновки отримані завдяки застосуванню у сукупності синергетичного, аксіологічного методологічного підходу та методу моделювання. Отже, при дослідженні житлово-правових феноменів методологічні підходи та методи можуть використовуватися окремо або у певній єдності, зокрема метод моделювання доцільно застосовувати із синергетичним, аксіологічним методологічними підходами.

В процесі дослідження житлово-правових явищ необхідно враховувати їх багатоаспектність, поєднання в них диспозитивних та імперативних засад. Таке положення потребує враховувати різні наукові знання, зокрема будівельно-технічні, санітарно-епідеміологічні, економічні та ін. Це можливо реалізувати за допомогою використання міждисциплінарного методологічного підходу. Саме він створює передумови для більш рельєфного, широкого погляду на конкретний предмет (об'єкт) дослідження, прирощує наукове знання щодо вирішення поставлених завдань з вищою результативністю [42, с. 79]. Як справедливо вказується у літературних джерелах: «основними факторами розвитку міждисциплінарності в науці та освіті є: іманентна складність (комплексність) природи і суспільства; потреба у дослідженні проблем і питань, які неможливо здійснити у межах окремих дисциплін; необхідність вирішення соціальних проблем національного і глобального характеру; суперечливий розвиток нових тех-

нологій (цифрових)» [43, с. 8]. Зважаючи на це, можна припустити доцільність використання міждисциплінарного методологічного підходу для дослідження житлово-правових категорій, а також його значення для розкриття інших наукових явищ: 1) правових знань (поєднання цивільного, адміністративного, податкового, земельного права ін.); 2) технічних стандартів та норм (Державні стандарти будівництва житла); 3) досвіду соціологічної науки (виявлення житлової потреби, встановлення найбільш вразливих груп населення, з точки зору забезпечення житлом); 4) елементів досягнень медичної науки в аспекті врахування санітарно-епідеміологічних вимог, що висуваються до безпеки проживання людини в житлі; 5) основ політології, зокрема щодо виявлення міграційних процесів.

Для встановлення правової природи житлово-правових явищ може бути застосовано і метод аналогії. Цей метод дозволяє виявити елементи еквівалентності (схожості), що існують між двома системами. У результаті застосування аналогії, знання про будь-який відомий об'єкт переносяться на інший, менш вивчений (менш доступний для розуміння, для дослідження, менш наочний) об'єкт. У наукових дослідженнях аналогія є основою для обробки емпіричного матеріалу, отримання висновків, а також передумовою для формулювання гіпотез та припущень [44, с. 208, 209]. За допомогою методу аналогії може виявлятися еквівалентність між загально-правовим, цивільно-правовими та житлово-правовими феноменами. Наприклад, види приватно-правового регулювання житлових відносин розробляється за аналогією із правовим регулюванням, розробленим теоретиками права.

Поширеними методами наукових досліджень є методи аналізу та синтезу. Їх застосування надає можливість здійснити мислене розділення предмета дослідження, охарактеризувати окремі елементи, а потім об'єднати їх в єдине цілісне утворення. Ці методи дозволяють виявити та охарактеризувати окремі елементи житлово-правової матерії. Крім того, метод аналізу дозволяє виокремити самостійні житлово-правові утворення, що потребують правового регулювання. Звісно за допомогою методу синтезу можливо отримати єдину концепцію приватно-правового регулювання житлових відносин.

Отримання реальних, повних результатів пізнання житлово-правових явищ можливо при використанні методу спостереження. Саме спостереження застосовується як один з основних методів наукового дослідження об'єкта, при якому не відбувається безпосереднього втручання у об'єкт вивчення [45, с. 97]. Спостереження за житлово-правовим феноменом дозволяє виявити його характеристики та особливості. Наприклад, за допомогою цього методу може визначатися необхідність розробки різних вимог придатності щодо житла, які залежать від регіонального розміщення житла. Саме природно-рельєфне розташування регіону, його кліматичні умови впливають на довговічність та адекватність житла умовам безпечного проживання.

Необхідним методом дослідження житлово-правових категорій є порівняльно-правовий. У літературних джерелах визначено, що «порівняльне правознавство – це теорія чи наукова дисципліна в низці галузей юридичної науки. Його мета – вивчення і зіставлення різних правових масивів і систем між собою та з нормами міжнародного права, виявлення їх схожості та відмінностей, визначення тенденцій загальносвітового розвитку» [46, с. 82]. Порівняльно-правовий метод дозволяє виявити та порівняти правове регулювання житлових відносин у різних країнах. Зважаючи на імплементацію європейського законодавства, необхідно провести порівняння змісту права на житло, проголошеного ст. 47 Конституції України, та права на недоторканність житла, яке є базовим для розвитку житлових прав у європейських державах. Окремо варто наголосити на необхідність урахування досвіду Комітету ООН з економічних, соціальних та культурних прав, що стосується права на достатнє (адекватне) житло, примусового виселення. Цей досвід повинен враховуватися при оновленні житлового законодавства.

Проведення наукового юридичного дослідження базується і на використанні формально-юридичного методу. Цей метод дозволяє дослідити державно-правове явище як соціальний феномен, що визначає формально обґрунтовану, логічно-структуровану і чітко фіксовану систему правил, з урахуванням принципів підпорядкованості та несуперечності норм [47, с. 135]. Основна особливість формально-юридичного методу полягає у тому, що пред-

мет дослідження пізнається в певній формі, яка є незмінною та врегульована нормами права. Житлово-правове явище при застосуванні цього методу отримує формальні межі існування, які необхідно виявляти під час наукової роботи над відповідним її предметом.

Не можна оминати і такі методи дослідження приватно-правового регулювання житлових відносин, як структурний та логічний. За допомогою цих методів проводиться синхронний аналіз елементів структури відповідного житлово-правового явища, виявляється логіка розташування елементів та їх взаємозв'язків. Саме структура та логіка наукової роботи надають можливість отримувати взаємопов'язані нові результати та обґрунтовані висновки роботи. Реалізація цих методів простежується, зокрема в розкритті поставлених завдань на початку наукового шляху.

У процесі пізнання приватно-правового регулювання житлових відносин варто звертатися і до використання соціологічного методу, який дозволяє встановити стан фактично існуючих відносин. Зокрема, необхідно враховувати соціологічні дані про стан забезпечення житлом населення, структуру житлового фонду, наявності аварійного житла у державі, кількості мігрантів, безпритульних, внутрішньо переміщених осіб та ін. Саме обробка такої інформації дозволяє виявляти нагальні потреби суспільства у житловій сфері, а з точки зору права, визначати прогалини законодавства та потреби відповідного його удосконалення.

Підсумовуючи проведене дослідження, необхідно сформулювати такі висновки. Житлово-правова матерія – це частина правової матерії, яка являє собою систему принципів, юридичних норм, актів, приписів, спрямованих на правове врегулювання житлових відносин, і характеризує об'єктивну дійсність, що виникає стосовно проживання в житлі. За допомогою методу моделювання сформовано наукову позицію щодо існування трьох моделей житлових правовідносин: 1) первинність суб'єкта у структурі правовідносин (суб'єкт/особа, яка потребує житла, – об'єкт – зміст); 2) первинність об'єкта (об'єкт/житло – суб'єкт – зміст); 3) первинність змісту при побудові елементів у структурі житлових правовідносин (зміст/права й обов'язки співвласників багатоквартирного будинку – суб'єкт – об'єкт).

Встановлено, що методи житлово-правових досліджень – це система філософських, загальнонаукових, спеціальних методів, підходів, які застосовуються до пізнання житлово-правової матерії загалом або окремих її елементів. Філософські методи було використано для визначення основоположних понять приватно-правового регулювання житлових відносин. Загальнонаукові методи застосовано до пізнання та виявлення категоріального апарату житлового права. Спеціальні методи дослідження надали можливість всебічно охарактеризувати особливості приватно-правового регулювання житлових відносин. Наголошено, що аксіологічний підхід став основоположним методом, оскільки дозволив виявити цінність житла для фізичного, соціального буття людини. Підкреслено доцільність використання міждисциплінарного методологічного підходу для дослідження житлово-правових категорій, а також його значення для розкриття інших наукових явищ.

1.2. Генезис приватно-правового регулювання житлових відносин

Генезис приватно-правового регулювання житлових відносин права тісно пов'язаний з ретроспективою держави та суспільства. Таке положення зумовлено тим, що житло завжди виступає одним із елементів механізму реалізації соціальних, економічних прав людини. Тому при проведенні дослідження цього генезису варто застосовувати історичний та аксіологічний методологічні підходи. Встановлення історичного підґрунтя виникнення та розвитку житлових відносин, їх правового регулювання дозволить сформулювати гіпотезу щодо самостійності житлово-правової матерії в системі приватного права.

Витоки приватно-правового регулювання житлових правовідносин були започатковані у праві Стародавнього Риму, зокрема про це свідчать такі пам'ятки права, як Дигести Юстиніана, Інституції Гая. Зазначимо, що у нормах права того часу розмежовувалися поняття «проживання в житлі» та «користування житлом», встановлювались санітарно-технічні вимоги будівництва та експлуатації будівель, вимоги спільного проживання в житлі

членів сім'ї, були сформульовані правила втручання публічної влади в утримання житла тощо.

У той час, замість сучасного терміну «житло» використовувалось визначення «будівля», що охоплювала поняття житла, храму, гробниці. До будівлі відносилась також земельна ділянка. Кожна будівля мала розмір, вартість і мету використання (проживання, зібрання, терми тощо). Римські юристи поділяли правові режими будівель на звичайні (житло особи) та священні (храм, гробниця). Також існували певні будівельні правила, що регулювали висоту будівлі, розміщення вікон, використання балок і каменів. Закріплювалися такі санітарно-технічні вимоги до будівлі: наявність освітлення; проведення води з колодязя або джерела; допустима відстань між будівлями; заборона викидати сміття з вікон (твердого чи рідкого). Ці норми та правила існували перш за все для захисту інтересів власників сусіднього житла, що визначалося сервітутом вікон, балок, каменів тощо [48, с. 158].

Варто звернути увагу, що право Стародавнього Риму детально регламентувало будівництво житла як в межах публічно-правової інституції «право народів» (*jus gentium*), яке передбачалося п. 5 (Гермогіана) титулу I кн. 1, так і приватного права. Зокрема, у титулі II кн. 7 Дигестів Юстиніана «Про сервітути маєтків міста» («*De servitutibus praediorum urbanorum*») були встановлені окремі приватно-правові правила щодо будівництва житла. До сервітуту земельної ділянки міста належало право будувати вище певної висоти і затуляти світло сусідові чи не будувати вище певної висоти, відводити дощову воду на дах або на подвір'я сусіда чи не відводити, встановлювати балку на стіну сусіда та висувати балкон або дах на ділянку сусіда й інші подібні цим споруди (2. Гай). Цей сервітут полягав у тому, щоб не затулявся вигляд (3. Ульпіан) [49, с. 120]. Із цього правила були сформовані сервітути вікон та балок. Незважаючи на те, що будівельні правила розглядались через сервітут, вони все одно стосувались технічних вимог будівництва житла. Так, заборонялось будувати будинки, що затуляли світло сусідам, а тому для будівництва високих житлових будинків вимагалось отримання дозволу сусіда у вигляді сервітуту.

Аналізуючи норми щодо будівництва житла у Стародавньому Римі, можна виявити комплексний правовий

підхід до регулювання цих відносин. Так, дозвіл на будівництво регулювався нормами публічного права, тоді як правила будівництва, зокрема окремих елементів будівель, були врегульовані нормами приватного права. Отже, при будівництві житла враховувались як публічні, так і приватні інтереси.

Правове регулювання найму житла в Римі встановлювалось щодо приватного та муніципального житла. За загальним правилом, найм житла регулювався договором найму/оренди, зокрема за допомогою моделі «*locatio-conductio rei*». Римські юристи закріпили, що до обов'язків наймодавця належали не тільки однократна передача речі для користування, але й забезпечення протягом усього строку користування житлом спокійного користування. Для цього наймодавець повинен був робити необхідний ремонт відданої в найм речі, щоб підтримувати її протягом усього строку договору в придатному для користування стані, усувати перешкоди, які може зустріти з чийогось боку наймач, та ін. [50, с. 518]. Щодо зобов'язальних відносин з приводу найму Гай указував: «... наприклад, яка-небудь річ віддана в найм у постійне користування, що буває з муніципальними маєтками, які віддаються в найм або за тією умовою, щоб маєток не було віднято ні в самого наймача, ні в його спадкоємця до тих пір, поки з цього маєтку сплачується щорічна рента. На думку більшості, в цьому разі має місце договір найму» (п. 145 кн. 3 Інституцій Гая) [51, с. 317]. Із наведеного випливає, що у Стародавньому Римі найм муніципального житла був тривалим і стабільним. Такий підхід до найму муніципального житла є сучасним розумінням мети такого найму – забезпечення проживання осіб, які потребують житла, й отримання стабільного доходу від житла, переданого в найм. Крім того, тривалий найм муніципального житла вказує на соціальну спрямованість задоволення житлової потреби як наймача, так і його спадкоємців [48, с. 159].

Користування житлом у Римі здійснювалось і в межах речового права, зокрема узуфрукту, сервітуту. Зокрема, якщо в силу легату було надано узуфрукт на нерухоме майно. Особа, яка отримала таке користування, не могла бути примушена робити ремонт будівлі, за винятком наявності рішення третейського суду, що примушу-

вав до таких дій. Але якщо б ремонт виконав спадкоємець, то користувач повинен був надати йому (спадкоємцю) користування будівлею (п. 7 (Ульпіан) титулу 1 «De usu fructu et quemadmodum quis utatur fruatur» кн. 7) [49, с. 282, 283]. Отже, користування житлом з метою проживання регулювалося також речовим правом. Крім того, наведене правило вказує і на започаткування правила утримання найманого/орендованого житла, зокрема щодо проведення капітального та поточного ремонту. На цей висновок вказує ще одне правило, наведене Павлом: узуфруктуарій, який користувався будинком, міг вбудовувати вікна, прикрашати будинок картинами і статуями, але не міг змінювати кімнати, з'єднувати їх або відокремлювати, змінювати входи та виходи, добудовувати будівлю (§ 7 п. 7 (Павло) титулу 1 «De usu fructu et quemadmodum quis utatur fruatur» кн. 7) [49, с. 285]. Також узуфруктуарій не мав права покривати новою штукатуркою 15 стін, які не були оброблені, тому що, хоча він і поліпшив би цією роботою будівлю власника, але він не міг цього зробити через своє право: одна справа – підтримувати те, що він отримав, інша – створювати нове (п. 44 (Нерацій) титулу 1 «De usu fructu et quemadmodum quis utatur fruatur» кн. 7) [49, с. 287]. Із наведеного випливає, що у межах приватно-правового регулювання відносин проживання у Стародавньому Римі були започатковані правила утримання житла. При цьому абсолютно чітко було визначено розмежування підтримання будівлі та її створення, яке відповідає сутності поточного і капітального ремонту в сучасному праві. Зокрема, мета поточного ремонту – підтримати житло у відповідному стані; мета капітального ремонту – створити нову конфігурацію об'єкта.

Важливим у цей період стало виокремлення самостійного сервітуту – права на проживання у житлі (*habitatio*). На це вказує встановлення правил проживання в титулі VIII «Про користування та проживання» («De usu et habitatione») кн. 7 Дигестів Юстиніана, де в п. 2 (Ульпіан) було зазначено: «Кому залишено користування, той може користуватися, але не може отримувати плоди...» [49, с. 297]. Цей сервітут визначав особливості проживання в житлі, зокрема можливість проживання із сім'єю, здавання житла в оренду. Варто звернути увагу, що за

римським правом проживання встановлювалось як самостійна правомочність, відмінна від користування майном. При цьому це право було тимчасовим або довічним.

Право довічного проживання в чужому будинку в римський період характеризувалось як: а) особливий різновид особистого сервітуту; б) породжене заповідальним відказом; в) можливість суб'єкта права та його сім'ї безкоштовно користуватися чужим конкретизованим будинком або його частиною; г) можливість здавати це житло в оренду за плату; ґ) житло безстрокового характеру. Надання довічного проживання мало на меті надати допомогу ближньому в задоволенні його житлової потреби [52, с. 171].

У Стародавньому Римі також передбачалась можливість втручання публічного елемента у приватні відносини щодо безпечного проживання в житлі або безпечного знаходження біля житла. Так, у п. 7 титулу XVIII «Про посади презе» («De officio praesidis») кн. 1 Дигестів Юстиніана зазначалось, що презес провінції мав право оглядати будівлі. Якщо їх стан вимагав ремонту, то він мав право вимагати виправлення такого стану, а якщо власник не був у змозі виправити такий стан будівлі, то презес допомагав (відповідними коштами) усунути руйнування [53, с. 311]. Зміст наведеної норми вказує на існування правомочності презеса щодо контролю в житловій сфері, зокрема презес мав право: 1) здійснювати огляд (контроль) за станом будівель; 2) виносити припис щодо усунення небезпечного стану будівлі; 3) надавати допомогу в ремонті будівлі. Ці елементарні правила стали базисом для сучасних адміністративних норм у сфері обліку, контролю за станом житла, надання допомоги державою в разі руйнування житла; формування державних органів у сфері будівельного контролю, надання житла тощо. Окремо варто звернути увагу, що проблема підтримання будівлі у відповідному стані не завжди, внаслідок складності та великих фінансових затрат, могла бути вирішена за рахунок приватного власника. Такий висновок варто враховувати і для характеристики сучасних правовідносин утримання житла [48, с. 161, 162].

Період стародавнього римського права в житловій сфері відзначився також започаткуванням відносин утри-

мання житла в багатоквартирному будинку. На це вказує регулювання відносин між верхнім і нижнім власниками будівель: із верхніх будівель у нижні не дозволялося пускати ні воду, ні що-небудь інше, дозволялося робити це на своїй ділянці, якщо вона не проникала на чужу; щодо пуску диму – так само. Верхній власник міг пред'явити позов до нижнього про те, що останньому не належало право так чинити (п. 8 Ульпіан) титулу II «Про сервітути маєтків міста» («De servitutibus praediorum urbanorum») кн. 7) [48, с. 311]. Ці елементарні правила можна розглядати як започаткування відносин між співвласниками в багатоквартирному будинку.

Аналізуючи витoki правового регулювання житлових відносин, можна стверджувати, що започаткування цього регулювання було закладено у джерелах права Стародавнього Риму. Саме в римському праві виокремилась комплексність регулювання правовідносин з будівництва, утримання житла, проживання у ньому, адже природа такого правового регулювання була переважно приватно-правовою із вкрапленням публічного регулювання, зумовленого необхідністю забезпечення безпеки людини.

В Україні виникнення регулювання житлових відносин окремі дослідники співвідносять із нормами Руської Правди. Так, О. О. Кармаза зазначає, що «протягом багатьох років на теренах нинішньої України житлові відносини регулювалися як правовими нормами, так і нормами звичаєвого права. Однак правові норми протягом багатьох століть охороняли та захищали право на житло тільки певної групи населення держави, тоді як інша частина населення таких прав не мала. Положення пам'ятки давньоруського права – Руської Правди – небагатослівні щодо регулювання житлових відносин, проте вони гарантували охорону житла, передачу його у спадщину тощо» [54, с. 28].

Необхідно зазначити, що окремого правового регулювання будівництва житла та правил проживання у нормах як Руської Правди, так і у Статуті Володимира Великого не закріплювалось. Серед інших нормативних актів таких як статути, грамоти князів, договори з Візантією, Кормча книга і церковні акти [55, с. 223] також жодного елементарного правила щодо житлових відносин не було встановлено. Визначались лише правила спадкування житла. Правові прогалини щодо регулювання будівництва, про-

живання у житлі були обумовлені особливостями формування права слов'ян. Тому стверджувати про існування окремих житлових відносин у цей період мабуть недоцільно, як і посилатися на їх регулювання за правилами Руської Правди. Первинні норми, спрямовані на регулювання відносин користування житлом та проживання у ньому, з'явилися лише у магдебурзькому праві [56, с. 6].

Магдебурзьке право (Sd chsisches Weichbild або Magdeburger Weich bildrecht) було поширено на такі українські міста, як Володимир-Волинський 1324 р., Львів 1356 р., Коломия 1405 р., Житомир 1444 р., Чернігів 1623 р. та ін. Його основним джерелом було Саксонське зерцало, поряд з яким застосовувались литовські статuti, місцеві звичаї. Цим актом регулювалися основні суцільні відносини того часу. Водночас окремо встановлювалися правила щодо утримання будинків. Житло як самостійна правова категорія не виокремлювалось. Як і у римському праві вона співвідносилася із загальною категорією «будівля». Окремо виокремлювалось поняття маєтку, що було поєднанням будівлі та землі. Цінність мала насамперед земля. Право на маєток виникало внаслідок спадкування (такий маєток мав особливу цінність та мав перш за все захищатися), покупки, дарування, отримання у лен (лена (Lehn) земельного володіння, наданого феодалом-землевласником васалові на умовах виконання певних обов'язків). Отже, набуття права на житло первинно визначалось речовим правом. Розмежовувалось володіння та право власності. Володіння будівлею співвідносилась із проживанням у цьому приміщенні. На володільця, що мешкав у будівлі, покладався тягар відповідальності за умови, безпеку проживання, борги, що виникали навколо цього будинку. Утримання житлової нерухомості співвідносилось з інтересами сусідів, правилами безпеки проживання. Таким чином, у XIV столітті виникає первинне правове регулювання правил щодо проживання у житлі, його безпеки, співвідношення інтересів власника житла та сусідів.

По-іншому правове регулювання будівництва житла, його утримання та проживання у ньому відбувалось у містах, які відновлювали умови проживання після татарської навали (XIII ст.), наслідком якої стало знищення міст та селищ. У XIV–XVI ст. були збудовані не лише дерев'яні та кам'яні замки, а й фортеці магнатів, монас-

тирі та церкви, які були пристосовані до оборони міст. Будівлі для проживання будувались із каменю, дерева, змішаного матеріалу [57].

Окремої власності на житло у XVI столітті на східно-українських землях не визначалось, оскільки воно було елементом вотчини (комплекс, який складався із земельної ділянки, будівель, інвентаря, холопів, що передавався у спадок) або маєтку (земельні володіння, на яких розташовувались будівлі, надавались за державну або військову службу). Вотчини (складались з будинку, землі, права на холопів), маєтки (будинки із земельними ділянками, садибами) були складними об'єктами, що використовувались як для проживання, так і для ведення натурального господарства.

Розмежовувались право володіння маєтком, вотчиною та проживання у них (це право належало членам сім'ї володільця) [56, с. 7]. Право на маєток було різновидом довічного володіння, зокрема особа, що володіла маєтком, була поміщиком. Дані про кожного поміщика заносилися у розбірні списки та десятини. Право на маєток припинялося, якщо власник відмовлявся служити, або через бідність (неможливість утримувати себе та свого коня за рахунок земельного наділу). Це право було особливим правом проживання, яке передбачало не тільки володіння, але й активне користування з метою отримання доходу. Право проживання у маєтку характеризувалось наступним: 1) було безстроковим; 2) надавалося за державну службу, переважно у військах; 3) зобов'язувало отримувати дохід; 4) зобов'язувало не зловживати правом у вигляді поборів із селян чи необробки земель; 5) не передавалося у спадщину; 6) підлягало реєстрації.

Вотчини поділялися на родові (переходили за спадщиною) та вислужені. Право на вотчину виникало внаслідок покупки, вислуги, спадку та закладання кабалою. Продаж вотчин оформлювався купчою, а запис про це фіксувався у книзі Помісних наказів. Кожна вотчина мала вартість. За надану вислужену вотчину сплачувалось мито. За правилами вотчини встановлювалось право на проживання, яке співвідносилось з правом володіння, зокрема для бездітних вдів та дочок. При такому володінні жінка мала право проживати, але не мала права продавати, закладати, передавати до церкви. Проживання встановлювалось безстроковим на все життя відповідної

особи (п. 10 глави VIII «Про вотчину» Соборного уложення 1649 року царя Олексія Михайловича). З 1620 р. вводяться елементарні правила реєстрації нерухомості. Так, було прийнято Соборний вирок про закріплення за власниками помісних та вотчинних земель за новими дозорними книгами від 12.03.1620 р. [58, с. 90]. Будь-який правочин щодо нерухомого майна обов'язково записувався у дозорну книгу.

Закріплювались правила щодо вотчин отаманів та верстаних козаків. Правова регламентація вотчин саме козаків була пов'язана з тим, що з 1619 р. уряд починає заселяти південні рубежі (територія сучасної України) представниками вільного козацтва, які проживали на території центральних повітів (Москва, Можайськ, Ярославль, Володимир та ін.), однак для козаків осілий спосіб життя був складний і тому вони покидали свої вотчини. Для уникнення цього було видано Указ про маєтки та вотчини верстаних козаків 1619/1620 р. відповідно до якого отаманам, козакам заборонялося продавати, здавати в оренду вотчини без державного іменного указу. Заборонялося без відповідного указу записувати такі угоди у вотчинні книги. При порушенні цього правила вотчина вилучалася на користь государя [58, с. 98]. Цей Указ було продовжено Указом про вотчини верстаних козаків 1622/1623 р., згідно із яким: козакам також не можна було розпоряджатися вотчинами вільно, хоча дозволялось передавати їх у рід за спадщиною. Залишилось те, що козаки не мали права продавати свої вотчини, закладати, віддавати до монастиря.

Підкреслимо, що Іван Мазепа за час свого гетьманства підписав ряд універсалів, на підставі яких надавалися у володіння маєтки старшинам, крім того, він підтверджував право власності на них, маєтки бралися під охорону, а також незаконно набуті маєтки поверталися власникам. Наприклад, у 1690 р. І. Мазепа підписав універсал на маєтки І. Скоропадського, на підставі якого маєтки передавалися у власність не лише І. Скоропадському, а й «жене его и детям» [59, с. 25, 29, 77, 255, 434].

Підсумовуючи, можна стверджувати, що у XVI–XVII столітті відбулось доповненням речово-правових підстав набуття права на житло у вигляді довічного володіння маєтком. Право на житло набувалось на підставі купівлі-продажу, спадкування та як заохочення за

проходженні державної служби. У законодавстві визначались обмеження щодо розпорядження власними маєтками окремих категорій громадян, зокрема козаків, з метою формування у них навичок осілого способу життя.

Вісімнадцяте століття у генезисі приватно-правового реулювання житлових відносин відзначилось формуванням вимог до нерухомого майна, встановленням технічних правил будівництва будівель, виникненням обов'язкового квартирнього постю. На українських землях була зроблена спроба кодифікації законодавства. Із серпня 1728 р. створюється спеціальна кодифікаційна комісія з місцеперебуванням у м. Глухові для розробки правових норм, які б враховували магдебурзьке право, що діяло у містах України, звичаї народу та систематизували існуючі правові норми на українських землях. Комісія розробила на той час сучасний нормативний акт «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р. (далі – Права). Вони склалися з 30 розділів, які поділялися на 532 артикули і 1607 пунктів. У 1744 р. Права було подано до Сенату, через 12 років їх повернули на доопрацювання, та вони так і не набули чинності, однак розроблені норми цілком відповідали тим відносинам, що сформувались в українському суспільстві. Вони були прогресивними та відповідали усім стандартам юридичної техніки того часу. Серед норм Прав можна чітко виокремити правила щодо найму житла, його будівництва, утримання.

Права, за якими судиться малоросійський народ 1743 р. закріплювало положення, що маєток (майно) поділялося на нерухоме (села, хутори, ниви, поля, луки, будинки, кам'яні будови) та рухоме (золото, срібло, гроші, худоба, сукня тощо) (п.1 арт. 1 глави 14) [60, с. 378]. У главі 15 Прав «Про маєтки та речі, що у найм чи у відкуп даються» було встановлено, що найм речі обов'язково оформляється договором. Обов'язковими умовами договору було встановлення платежу і терміну, на який оформляється договір. Розмежовувався найом землі, будівль, будинків та речей. До найму нерухомого майна приєднувався найм рухомих речей, що мали зв'язок з нерухомим майном (зокрема, до найму будівлі додавався посуд). Договір найму зберігав силу і для спадкоємців власника речі та наймача. Без згоди власника наймач не мав права здійснювати ремонт або інші зміни у складі речі (наприклад, спиляти гілку). При пошкодженні речі, переданої

у найм, наймач зобов'язувався відшкодувати шкоду. Передбачалась можливість дострокового припинення договору найму. За вимогою наймодавця договір припинявся: 1) якщо наймач псує або знищує майно; 2) якщо наймач проживає у найманому житлі зі злодіями, блудницями або іншими бездіяльними людьми; 3) якщо річ необхідна власнику (п. 1 арт. 6 лави 14 Прав) [60, с. 423]. Наймач мав право відмовитись від договору якщо: власник вимагає дострокову сплату грошей за найману річ; власник речі створює умови, за яких неможливе користування річчю; якщо у будинку наймача побили. Умови будівництва встановлювались у главі 19 Прав, зокрема в арт. 13 «Про хоромні будівлі у суміжності з сусідським будинком або ґрунтом», встановлювалось, що будівництво будинку можливе виключно на власній землі. Якщо будівництво здійснено на чужій землі, то дерев'яна будівля мала бути перенесена. При будівництві будинку було заборонено будувати будинок таким чином, щоб забирати світло у сусіда, будувати вікнами до сусідського двору. Обов'язково навколо будинку, саду споруджувався паркан. Деревина дозволялось висаджувати від трьох аршин від паркану або стіни будинку сусіда.

У XVIII столітті житлова нерухомість, зокрема маєтки, поділялась на родове та благопридбане майно. Дефініцію благоприданого майна у законодавство було введено Катериною II у «Дворянской грамоте» та в «Городовом положении» від 21.04.1785 р. Цей різновид майна проіснував з 1785 р. до кінця XIX століття. Родове нерухоме майно розглядалось як майно, придбане шляхом законного спадкування або за духовним заповітом, але законним спадкоємцем колишнього власника; куплене у родичів, у яких воно було родовими; придбане за викупом; вислужене або милостиво пожалуване; куплене батьком у сина, якому воно дісталось від матері; майно, хоча і родове, але яке власником було продано чужинцю і після чужинця назад куплено; придбане у родича; придбане після смерті одного з подружжя; придбане за рахунок власної праці та промислу. Обмеження для родового майна становило те, що це майно не могло відчужуватися нікому, крім найближчих родичів або за їх згодою.

Управління житловою сферою покладавалось на міську шестигласну думу, яка формувалась на підставі Жалованої грамоти містам, виданої урядом Катерини II. Нап-

приклад, 3 травня 1787 р. така дума була заснована у м. Харкові та проіснувала до 1870 р. Дума була органом міського самоврядування, обиралася із представників усіх верств населення, очолювалась міським головою. До її функцій належали господарські справи у місті: збір податків, будівництво та ремонт казенних споруд, оцінка будівель, комунальні питання (освітлення вулиць, додаткова ілюмінація, укладання мостових), надання житла для військових і службовців для проживання та ін. Шестигласну думу ліквідовано на початку 1871 р. у зв'язку з виданням нового міського положення [61, с. 78].

У цій думі було створено квартирну комісію, до вповноважень якої відносився квартирний постой, тобто розміщення офіцерів і солдат діючої армії. Розміщення проводилась у житлі будь-яких громадян, незалежно від їх статусу. Ця квартира повинність була введена за часів Петра I, який сформував регулярну армію. Принцип всесословної повинності проявлявся у тому, що ніхто не міг відмовитися від квартирної постой, за винятком священників, іноземних купців, осіб, що утримують питейні будинки та ін. (зокрема, звільнявся Київський університет Святого Володимира). Пільги щодо квартирної постой існували, але були дуже обмеженими. Вони мали стимулюючий характер, наприклад від постой звільнялися промисловці, що виробляли важливу для держави продукцію (суконне виробництво); переселенці на нові землі; нові будівельники у містах (власники кам'яних будинків звільнялись на 8 років, з дерев'яною надбудовою – на 6 років, дерев'яних будинків на кам'яному фундаменті – на 5 років, повністю дерев'яних будинків – на 4 роки) [62, с. 138]. Квартирний постой став первинною формою забезпечення житлом окремих категорій громадян та заклав засади забезпечення житлом військовослужбовців. Правовідносини із квартирної постой доцільно розглядати як житлові відносини, оскільки вони спрямовувались на забезпечення житлової потреби [56, с. 8].

Поряд із започаткуванням управлінням житлом, забезпеченням житлом військовослужбовців, виникає регулювання відносин із реєстрації місця проживання, діяльності маклерів. Так, у 1782 р. була заснована інституція приватних маклерів, що сприяли укладанню договору найму. У разі найму у містах будинку, світлиці, покою

(кімнати), конюшні, сараю, льоху або іншого місця вимагалось про це повідомити приватного маклера, який зобов'язаний був записати цю об'яву у присутності двох присяжних свідків у маклерській книзі. У разі здачі в найм майна без об'яви приватному маклеру накладався штраф. Крім того, у разі наявності спору у відносинах найму, які виникли без посередництва маклера, суд не мав права розглядати усні докази [63, с. 117].

Договір найму щодо нерухомості обов'язково укладався у письмовій формі та підписувався сторонами договору або їх представниками і обов'язково засвідчувався маклером або у присутньому місці. Після завершення договору найму майно у цілісності поверталось власнику. Умовами договору найму були предмет, строк проживання, порядок оплати договору та особливості повернення майна після проживання. Окремо від договору найму існувала форма проживання у житлі на підставі надання житла за державну службу у вигляді маєтків.

Узагальнюючи, значимо, що у XVIII століття генезис приватно-правового регулювання житлових відносин відзначився таким: 1) встановленням управління житлового фонду; 2) забезпеченням житлом військовослужбовців; 3) започаткуванням контролю за безпекою будівництва; 4) введенням обов'язкової реєстрації договору найму житла. Житлова потреба у цей період задовольнялась виключно за рахунок приватного житлового фонду. Державний житловий фонд не будувався [56, с. 8].

Поступовий розвиток фактичних житлових відносин та їх правового регулювання у XIX столітті призводить до виникнення дослідження житлової проблеми, яка спочатку мала назву «квартирне питання» або «житлове питання». Ці дослідження проводились у зв'язку з виникненням фактичної потреби задоволення житлової потреби різних верств населення, зокрема робітників фабрик та заводів. На рівні законодавства було відсутнє регулювання житлових відносин, зокрема все ще не виокремлювалось поняття «житло». Правове регулювання щодо житла стосувалась його будівництва, придбання у власність нерухомого майна, користування майном на умовах найму, благоустрою міст, податку з будівель тощо [56, с. 8].

Перші дослідження житлової потреби у світі були проведені німецькими економістами, зокрема у 1886 р. Л. Ферейном було оприлюднено системне дослідження

житлових умов населення (31 том). Мета роботи – констатація фактичних житлових проблем для розвитку та подальшого формування німецького законодавства. У цій праці було встановлено житлову потребу для Німеччини та доведено, що лише за рахунок заробітної плати населення житлова потреба не може бути розв’язана у державі. Вказувалось, що погані житлові умови загрожують не лише фізичному розвитку людини, але і моральному [64, с. 226, 227]. Необхідно зауважити, що висновки, отримані Л. Ферейном, були використані для удосконалення законодавства, яке було спрямовано на розв’язання житлового питання. Зокрема, до 1907 р. в Німеччині були розроблені стандарти житла, сформовані житлові комісії та почали функціонувати перші схеми кредитування житла. Це надало можливість отримати розвиток як приватного, так і службового житлового фонду, сформувати систему державного управління житлом, встановити стандарти для житла, вперше визначити структуру соціальної житлової сфери.

Уперше питання щодо умов проживання у житлі постає в Україні у 1843–1844 рр. Це сталося після переоцінки нерухомого майна, що виявила жахливі умови проживання населення, зокрема робочих у містах [65, с. 129]. Невтішні висновки інвентаризації приводять до прийняття певних заходів для розв’язання житлової потреби на рівні приватних благодійних інтересів. Наприклад, у 1848 р. створено «Общество для улучшения в С-Петербурге помещений рабчого и нуждающегося населения». Першим дослідником житлової сфери в Російській імперії можна вважати професора Імператорського Московського технічного училища Ф. М. Дмитрієв. У середині сімдесятих років дев’ятого століття він першим заявив про необхідність розв’язання житлового питання, а в 1876 р. видав книгу «Об устройстве жилых помещений для рабочих на фабриках и заводах». Спираючись на вчення німецького економіста, Ф. М. Дмитрієв стверджував, що праця робітників – це найважливіший елемент виробництва, тому їм необхідно забезпечувати належні санітарно-технічні умови, зокрема забезпечувати житлом. Свої переконання дослідник доводив на практиці, будучи директором Ременської мануфактури «П. Малютіна і сини», він будував житло для робітників. Багато його сучасників дивилися на це з іронією. Нез-

важаючи на це, мануфактура з кожним роком розширялась та зовсім не мала збитків [66, с. 28].

Крім започаткування досліджень про житлову потребу, виникає класифікація будівель. Так, у ХІХ столітті будівлі поділялись залежно від їх: 1) приналежності власнику (казенні, громадські, приватні); 2) призначення (для громадського та приватного користування); 3) будівельного матеріалу (кам'яні, дерев'яні, обкладені каменем). Казенні будівлі належали державі та були в управлінні відповідного міністерства. Громадські будівлі належали місцевим організаціям різних верств, товариствам; міським управлінням та ін. Приватні будівлі належали на праві власності фізичним, юридичним особам [67, с. 28]. За сферою призначення будівлі поділялись на будівлі для постійного проживання та будівлі для тимчасового проживання (готелі, нічліжні будинки, притулки для дітей-сиріт та притулки для бідних). Наведена класифікація будівель із часом трансформується у поділ житлових фондів. Вимоги до житла були закріплені у Будівельному статуті. Житло мало бути законно побудовано, зокрема, будівництво проходило узгодження з міською управою, яка розглядала докладний план будівлі, її фасаду [56, с. 8].

ХІХ століття відзначилося і запровадженням правил щодо обов'язкової реєстрації місця проживання. Місце проживання особи у конкретному житловому будинку, квартирі реєструвалося в поліцейському управлінні відповідної дільниці міста. Реєстрації підлягали як власники будинків, так і наймачі або тимчасові квартиранти у реєстрових записах [56, с. 9]. Отже, це можна охарактеризуватися як виникнення процедурних житлових правовідносин.

Предметом договору найму в ХІХ столітті були квартири, кімнати, кути, койки, полукойки (ліжко здавали для двох осіб). Максимальний строк договору найму становив 12 років, але в договорі можна було передбачати його продовження на цей самий строк. Істотними умовами договору найму були предмет і вартість. Вартість договору найму залежала від поверху розташування житла та його обладнання. Найнижчі ціни були на житлові підвали, найвищі – на багатоповерхові квартири та мансарди. Правовідносини навколо житла регулювались зобов'язальним правом [56, с. 9].

Аналізуючи розвиток правового регулювання житлових відносин у ХІХ столітті, необхідно зазначити, що цей період став базовим у завершенні формування житлових відносин як самостійних відносин, що складаються навколо проживання у житлі, та закладання засад майбутнього житлового законодавства [56, с. 9].

Початок ХХ століття означився формуванням міжнародних житлових стандартів та появою перших нормативних актів житлового законодавства. В 1910 р. у Відні відбувся житловий конгрес. Його повістка денна включала питання про необхідність формування житлових інспекцій муніципальних органів, розробку заходів боротьби зі шкідливим станом житла [68, с. 100]. У цей же час у Парижі на Всесвітній виставці була прийнята Резолюція П'ятого міжнародного конгресу поз квартирного питання. Таким чином, на початок ХХ століття були утворені міжнародні стандарти житлової сфери, які містили: стандарти державного управління житлом, зокрема, при муніципальному управлінні наголошена необхідність уведення житлових інспекцій; створення умов для отримання доступного та комфортного житла (кредитування, житлова кооперація); стандарти щодо договору найму (обов'язково письмова форма); стандарти розвитку житлової інфраструктури, яка повинна включати і транспортний зв'язок; формування державних стандартів з приводу будівництва та надання дешевого житла (зародження ідей соціального житла) [56, с. 10].

Перші житлові закони в Україні приймаюся з 1900 р. по 1917 р. Первісним нормативним актом, який регулював виключно житлові правовідносини, було Височайше Утвердження Положення Ради Міністрів «Про заборону підвищувати ціни на житлові приміщення» від 17.08.1916 [69, с. 696]. Цей акт складався із 24 статей, що визначали питання житлового найму, квартирної плати, ремонту житлових приміщень, порядку виселення, пільги щодо продовження договору житлового найму та ін. Відповідно до цього нормативного акта предметом договору найму були ліжка, кути, кімнати, житлові квартирні приміщення з належними службами (опаленням, освітленням, меблюванням та послугами) і без служб. При цьому квартири здавалися з послугами та без них. До квартирної плати зараховувалося користування приміщенням, опалення, послуги швейцара, двірника. У ст. 22 цього Положення

передбачалось, що за завідомо протиправне збільшення квартирної плати особа підлягала: ув'язненню від чотирьох до восьми місяців, або арешту від трьох тижнів до трьох місяців; або грошовому стягненню понад три тисячі рублів. На наймача міг покладатися обов'язок здійснення внутрішнього оздоблення квартири, але при цьому сума ремонту не мала перевищувати найманої плати за один місяць. Передбачалось, що ремонтні роботи, які були необхідні для підтримки приміщення в стані, придатному для мешкання, здійснювалися не за рахунок наймача. Договір найму міг продовжуватися. Наймодавець мав право вимагати виселення наймача, якщо наймач не дотримувався всіх умов найму або приміщення потрібне було для особистого користування або користування сім'ї; або наймач своєю поведінкою порушує умови, необхідні для можливості спільного проживання в одному будинку, одній квартирі чи в іншому житловому приміщенні [56, с. 10].

Розглядаючи положення первісного нормативно-правового регулювання житлових відносин можна визначити його спрямованість на врегулювання складних житлових відносин, намагання встановити елементарні гарантії житлових прав, введення елементарних типових умов договору найму. Водночас можна констатувати поєднання диспозитивних та імперативних засад у правовому регулюванні житлових відносин.

Наступним актом, що регулював виключно житлові правовідносини, став Квартирний закон, прийнятий Тимчасовим урядом 05.08.1917 р. У цьому Законі було закріплено розмір фіксованої плати за договором найму житла, правила експлуатації та проживання в житлі, порядок продовження та припинення договору найму. У частині 2 пункту 1 Закону було визначено, що квартирним приміщенням вважається приміщення, яке призначене для проживання та може здаватися у найм. Здача у найм приміщення була можливою за нормальну плату, тобто що не перевищує фіксовані ставки, встановлені Урядом. Вона складалась із таких витрат: прибуток власника, утримання двірників, швейцарів, вивіз сміття та снігу, сплата за інші житлово-комунальні послуги (вода, каналізація та ін.). Проведення поточного ремонту житлового приміщення покладалося на наймача. Попередження про припинення договору найму мало подаватися за два тижні до закінчення договору або

наступного платежу за договором. Дія договору не могла продовжуватися, якщо житлове приміщення було необхідне для проживання наймодавця та членів його сім'ї; наймач грубо порушив умови договору найму; наймач порушує правила сумісного проживання. При цьому прострочення платежу не було підставою для розірвання договору, якщо погашення боргу відбулось протягом семи днів з моменту отримання попередження про сплату боргу. Квартирне приміщення могло передаватися за договором піднайму. Для розв'язання житлових спорів при міських думках формувались примирливі житлові камери. З метою реєстрації договорів найму при думках створювалось реєстраційне бюро [70].

Узагальнюючи викладене вище, варто зауважити, що на момент революції 1917 р. житлові відносини, їх правове регулювання вже були сформовані. Так, були розроблені правила будівництва житла, укладання договору житлового найму, засади забезпечення права на житло шляхом заборони підвищення квартирної плати тощо. З 1917 р. житлові правовідносини, як і житлове законодавство, починають свій подальший природний розвиток, але вже в умовах планової економіки [56, с. 11].

З моменту революції 1917 р. правове регулювання житлових відносин отримало публічно-правове спрямування та імперативні засади. Таке положення обумовлено примусом націоналізації, що у подальшому позначилось на розвитку житлового законодавства. Період націоналізації житлового фонду 1917–1923 рр. починається з оголошення Декрету ВЦІК від 18.12.1917 р. про заборону правочинів із землею та Декрету ВЦІК від 20.08.1918 р. «Про отмену права собственности на строения в городах, где число населения превышало 10000 человек» було ліквідовано право приватної власності на землю та будівлі. Законодавче оформлення націоналізації відбулось у нормах Житлового закону України від 01.11.1921 р. Так, у ст. 1 Закону закріплювалось, що в усіх містах і населених пунктах міського типу визнаються націоналізованими всі житлові і обслуговуючі господарські будівлі, оцінна вартість або прибутковість яких разом із земельними ділянками, на яких розташовані будівлі, за останньою оцінкою, що застосовувалася в цьому місті для стягування міського оцінного збору, була достатня для одержання міських виборчих прав до жовтня 1917 р. [71].

Крім того, згідно із ст. 22 ЦК УСРР 1922 р. націоналізовані будинки були вилучені з приватного обігу [72]. За цих обставин особи позбавлялись як власності на житло, так і місця постійного проживання.

На підставі проголошених форм власності у Цивільному кодексі УСРР 1922 р. (державна, кооперативна, приватна) починають утворюватися первісні житлові фонди. Їх формування призводить і до виникнення системи управління житловими фондами, зокрема на первісному рівні вуличними комітетами та окремими державними установами.

Примусове виселення у 1918–1923 рр. допускалось на підставі судового рішення у таких випадках: необхідність здійснення капітального ремонту будинку; при злісна несплата квартирної плати та комунальних платежів (злісна несплата житлово-комунальних платежів для робочих, державних службовців, інвалідів, безробітних, які отримують допомогу з кас соціального страхування, учнів складала: несплата два місяці після 10 числа місяця, для інших категорій громадян – сім днів після 15 числа платіжного місяця); хижацьке ставлення до житла, зокрема рубання дров у квартирі, забруднення каналізаційних труб, не опалення приміщення тощо; зайняття приміщення без дозволу домоуправління; неможливість сумісного проживання (системне п'янство, буйство, розпуста та ін.; припинення трудових правовідношень, які уклалися за умови надання спеціального житлового приміщення (при припиненні трудового договору через два тижні, з моменту звільнення роботодавець мав право звернутися з позовом про виселення колишнього робітника). Крім судового виселення застосовувалось і адміністративне виселення.

Диспозитивні засади у нормативно-правовому регулюванні житлових відносин після революції 1917 р. виникають з моменту введення процесу денационалізації житла на підставі постанови ВЦК УСРР «О денационализации домостроений» від 06.06.1923 р. [73]. Домоволодіння за денационалізацією могло передаватися колишньому власнику або іншій особі. Будинок переходив іншій особі у разі, якщо домоволодіння було безгосподарним або воно передавалось за «трудоим принципом». Трудовий принцип запроваджував конкуренцію між колишнім власником будинку та особою, яка виконувала обов'язки власника домоволодіння, зокрема відновила будинок, здійсни-

ла прибудову до будинку. У такому разі перевага надавалась трудовому зв'язку з будинком, а не матеріальному зв'язку дійсного власника з будинком. Процес денаціоналізації поширювався на будинки, згідно переліку встановленого органами місцевого самоврядування. У денаціоналізації не мали права брати участь особи, у яких у приватній власності були понад три будинки, колишні жандарми, шпигуни, державні службовці.

Етап розвитку правового регулювання житлових відносин 1923–1930 рр. доцільно поділяти на: 1) процес денаціоналізації (1923–1927 рр.) (для цього етапу було характерним часткове відродження права приватної власності на житла); 2) утворення державного житлового фонду (1927–1930 рр.). Залежно від періодичності цього етапу приймаються різноманітні нормативні акти, які поступово сформували систему житлового законодавства. Завершення процесу націоналізації та денаціоналізації призвело до виникнення державного та приватного житлового фонду.

Проживання у житлі у 1923–1930 рр. відбувалось на підставі договору найму житлового приміщення (оренди). Письмова форма договору передбачалась, якщо договір укладено більш ніж на один рік, а вартість оренди складала понад 500 крб на термін договору оренди. Загальний строк договору найму не мав перевищувати 12 років. Поточний ремонт здійснювався за рахунок наймача. Після закінчення строку договору найму житлове приміщення поверталось володільцю житла. При переході права власності на будинок договір найму для наймача зберігався. Відповідно до ст. 170 Цивільного кодексу УСРР 1922 р. наймач мав право на судовий захист проти всякого порушника його володіння, в тому числі і проти власника [72].

Житлова політика в Україні формувалась відповідно до постанови ЦВК та РНК СРСР «Про житлову політику» від 04.01.1928 р. [74, с. 72]. Ця постанова встановила такі основні завдання житлової політики: посилення житлового будівництва; максимальне накопичення коштів всередині житлового господарства, зокрема за рахунок квартирної плати; правильна і доцільна постановка управління та експлуатації житлового фонду; зміцнення і розвиток кооперативного будівництва; залучення приватного капіталу в житлове будівництво; упорядкування ор-

ганізації житлового будівництва та його здешевлення. Аналіз житлової політики початку тридцятих років ХХ століття, свідчить, що на початок тридцятих років ХХ століття актуальними були питання кредитування житлового будівництва, розглядались і запропоновувались механізми здешевлення будівництва, запровадження контролю за формуванням місцевих бюджетів, з урахуванням коштів, які виділялись на житлове будівництво. Реалізація цих засад житлової політики призвело до того, що в країні майже дев'яносто відсотків житлового фонду належали державі.

Житлова політика 1928 р., проіснувала до 1937 р. Оновлення житлової політики встановлювалось постановою ЦВК та РНК СРСР від 17 жовтня 1937 р. 17.10.1937 «Про збереження житлового фонду і поліпшення житлового господарства в містах» [75]. Ця постанова відкрила шлях репресіям у житловій сфері, зокрема щодо житлової кооперації. Звернемо увагу на такі положення цього нормативного акта, що запускали механізм репресій: «В управлінні будинками і в законодавстві, що регулює житлове будівництво, розподіл і використання житла, збереглися шкідливі пережитки того періоду народного господарства, коли місцеві Рад, через свою організаційну та господарську слабкість, були змушені передавати права на управління будинками, розподіл і використання житлової площі окремим колективам мешканців – житлово-орендним кооперативним товариствам... Система житлової кооперації ... – витрачає близько сорока мільйонів рублів на рік на утримання апаратів спілок, але не забезпечує належного управління та збереження житлового фонду... На той же шлях розтринькування державного житлового фонду стали багато державних установ і промислових підприємств...» [75]. Не варто нагадувати, що ці критичні положення запроваджувались у 1937 році, коли країна опинилася в центрі тоталітарного тиску влади. Вже сьогодні можна констатувати, що житлове право стало заручником радянського соціально-економічного ладу, зокрема заборонявся критичний аналіз законодавства, не здійснювалось прогнозування наслідків відсутності розвитку приватного житлового фонду. З 1937 р. було ліквідовано житлово-орендну, житлово-будівельництво кооперацію. Управління житловими фондами передавалось до місцевих рад.

Правове регулювання житлових відносин у 1940–1950 рр. поділяється на два періоди: період безпосередніх військових дій на території України та період після війни. Незважаючи на воєнні дії, житлове законодавство розвивалось. Так, з 1940 р. по 1955 р. вводиться обов'язкове страхування державного та індивідуального житлового фонду. З 1942 р. вводився податок на житлові будинки, фабрично-заводські будівлі, торгові приміщення, театри та інші будівлі, що належали фізичним та юридичним особам, за виключенням житлових будівель державних підприємств та організацій. Незважаючи на воєнні дії податок та страхування житла не відмінялися. Відновлення управління житловим фондом починається з моменту звільнення територій. Так, з 1944 р. починають формуватися державні житлово-комунальні органи, зокрема при виконкомах створюються комунальні відділи, які здійснювали експлуатацію та ремонт житлового та нежитлового фонду; будівництво готелей, перукарень, бань; благоустрій (санітарна очистка міста, озеленення, вуличне освітлення, ремонт вулиць, утримання цвинтарів, ритуальна справа); інвентаризацію житлових та нежитлових будівель та ін. Проводиться інвентаризація житлового фонду, до якого відносили як постійне, так і тимчасове житло.

У 1946 р. приймається Закон СРСР «О пятилетнем плане восстановления и развития народного хозяйства СССР на 1946–1950 гг.» [76, с. 128]. Цей нормативний акт встановив засади з відновлення житлових фондів та порядку задоволення житлової потреби. В ньому пропонується підприємствам власно будувати одноквартирні та двоквартирні будинки для їх продажу робітникам, інженерно-технічним робітникам та службовцям на підставі довгострокового кредиту. При відновленні житлових кварталів обов'язково проводили водоканал, каналізацію, освітлення, будували перукарні та бані. У цей період особливо гостро постало питання щодо виселення. Це виникло внаслідок того, що у період воєнних дій люди самовільно заселялись у залишені квартири, будинки осіб, які були евакуйовані. При поверненні з евакуації людина опинялась у стані позбавлення їх житлової площі, а тому вимагала виселення осіб, які зайняли житло. Тому з 1945 по 1955 рр. судові житлові спори були поширеним явищем.

Цивільний кодекс УРСР 1963 р. встановив обмеження щодо права власності на житло, зокрема його розмір. У ст. 102 ЦК УРСР було закріплено, що житловий будинок, який належить громадянам, не може перевищувати 60 кв. м. За клопотанням громадянина, який мав велику сім'ю, або право на додаткову площу, місцеві ради могли надати згоду на будівництво або придбання будинку, більшого за встановлені норми, але в межах житлової норми на кожну людину. Стаття 103 ЦК встановлювала обмеження щодо кількості житлових будинків. Допускалось що у власності особи може бути лише один житловий будинок. Якщо у подружжя буде два житлових будинки, то протягом року вони були зобов'язані продати один з будинків [77].

У цей період будівництво багатоквартирних будинків здійснюється згідно із державними типовими проектами, а одноквартирних будинків – як за типовими, так і за індивідуальними проектами. Ці проекти житлових будинків обов'язково погоджувались з місцевими органами в справах будівництва та архітектури, а де таких не було, з відділами комунального господарства виконкомів, міських (районних) Рад депутатів трудящих.

З 1 січня 1984 р. було введено у дію Житловий кодекс УРСР, затверджений постановою Верховної Ради Української РСР від 30.06.1983 р. № 5465-X [78]. Цей нормативний акт став стрижнем житлового законодавства та врегулював відносини щодо набуття права на житло, його експлуатацію, виселення тощо. Кодекс продовжує діяти, хоча його норми практично втратили актуальність. Його існування у системі українського житлового законодавства гальмує винесення справоведливих судових рішень та подальший розвиток приватно-правового регулювання житлових відносин.

Після проголошення незалежності Української держави відбувається стрімкий розвиток ринкових відносин. Це призводить до роздержавлення житлових фондів, яке відбулось на підставі Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р. № 2482-XII [79]. Після процесів приватизації житлові відносини отримали правове регулювання на підставі засад диспозитивності. В цілому, сучасне житлове законодавство перебуває у стані розпорошеності та потребує окремої сис-

тематизації та уніфікації. Детальніше це питання буде розглянуто у наступних розділах роботи.

Підсумовуючи проведене дослідження у цьому підрозділі монографії, варто запропонувати такі висновки. Визначено етапи генезису приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: 1) XIV століття – виникнення фактичного та юридичного змісту житлових відносин відповідно до норм магдебурзького права; 2) XVI–VII століття – формування правових підстав набуття права на житло у формі довічного володіння вотчиною/маєтком; 3) XVIII століття – зародження правового регулювання забезпечення житлом у вигляді надання житла військовослужбовцям за рахунок приватного житла та започаткування системи управління житловим фондом; 4) XIX століття – зародження наукового осмислення і вивчення житлової потреби населення, а також закладення засад майбутнього житлового законодавства; 5) початок XX століття – розробка та впровадження правового регулювання житлових відносин; 6) 1937–1984 рр. XX століття – утворення системи житлового законодавства; 7) 1984–1992 рр. XX століття – сталий розвиток радянського житлового законодавства; 8) з 1992 р. і дотепер – утворення та становлення приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні. Водночас започаткування правового регулювання було встановлено в праві Стародавнього Риму.

1.3. Наукові підходи щодо правової природи житлових правовідносин та їх правового регулювання

Правова природа житлових відносин та їх правове регулювання є одним із дискусійних питань у сучасній українській юриспруденції. Таке положення зумовлено тим, що в царині цивільного права України поширена позиція щодо недоцільності виокремлення житлово-правових явищ у системі приватного права. Наведене обґрунтовується тим, що житло як об'єкт житлових правовідносин стало звичайним товаром на ринку, а тому для врегулювання житлових відносин достатньо цивільно-правового регулювання. Однак, аналізуючи тенденції дос-

лідження житлових відносин в іноземних літературних джерелах, можна виявити, що останнім часом сучасні європейські та американські науковці стали звертатися до таких питань, як право на житло, управління багато-квартирними будинками, забезпечення житлом та інших питань житлової сфери. Прикладом цього є статті Артура Кукса «Право на житло: міжнародна, європейська та національна перспектива» (2008 р.) [80], Лізи Т. Олександр «Встановлюючи конституційне право на житло» (2015 р.) [81], Мелісси Гарсії-Ламарка «Створення політичних суб'єктів: колективні знання та дії для реалізації житлових прав в Іспанії» (2017 р.) [82]. За цих обставин, можна констатувати, що тематика житлового права відроджується в сучасних наукових роботах. Водночас українська наука житлового права має власні національні здобутки, що іноді за своїм змістом випереджають європейські.

Перш ніж звертатися до аналізу наукових підходів щодо правової природи житлових правовідносин та їх правового регулювання, доцільно визначитися щодо категоріального апарату, зокрема поняття правової природи. Необхідність дослідження правової природи як першого елементу дослідження зумовлено тим, що правова природа супроводжує всі феномени з правовою якістю [83, с. 23] та надає можливість визначити місце правового явища у системі права з відокремленням його специфічних якісних ознак. Саме правова природа дозволяє отримати детальне розуміння різних правових об'єктів. У літературних джерелах вказується, що термін «правова природа» вживається стосовно фактичного та юридичного складу правовідносин; у науковій діяльності правова природа трактується як категорія, що відображає сутнісні ознаки різних правових явищ, що дозволяє зрозуміти їх місце і значення в юридичній сфері [84, с. 56]. Погоджуючись із наведеним, зазначимо, що правова природа житлово-правових явищ – це система ознак, характеристик, функцій, які дозволяють виявити їх місце серед інших правових явищ, галузеву належність і значення для становлення та реалізації прав людини, розвитку суспільства, вдосконалення житлового законодавства.

Складність наукового пошуку правової природи житлових правовідносин та їх регулювання обумовлена тим, що в сучасній юридичній науці вона досліджена фрагмен-

тарно. Тому розкриття цього питання буде проведено крізь виокремлення та аналіз наукових позицій щодо таких понять, як «житлове право», «житлові права», «право на житло».

Необхідно звернути увагу і на те, що предметом пізнання цього дослідження виступають саме житлові правовідносини як відповідний правовий феномен, що надає можливість визначити їх належність до приватного чи публічного права, наявності в них диспозитивності чи імперативності. На відміну від цього житлові відносини не можуть бути предметом такого дослідження, оскільки вони виступають різновидом суспільних відносин, які можуть мати соціальну, економічну природу. Саме вони виступають предметом правового регулювання і лише після впливу правового регулювання на житлові відносини вони стають елементом системи державно-правових явищ, трансформуються у житлові правовідносини.

У 1973 р. Василь Пилипович Маслов публікує навчальний посібник «Радянське житлове право» та визначає основні поняття житлового права. Ця праця відрізнялася від інших посібників із цієї дисципліни тим що: по-перше, на відмінну від багатьох праць радянського періоду, у роботі В. П. Маслова практично відсутнє посилення на комуністичні досягнення у житловій сфері, а лише чітко констатуються юридичні категорії; по-друге, запропоновані поняття мають значення не лише для науки радянського права, а й для сучасної юриспруденції, оскільки є виваженими та теоретично обґрунтованими. Серед таких понять необхідно виокремити поняття житлового права, запропонованого В. П. Масловим. Він вказував: «житлове право – це частина цивільного права, яка включає сукупність правових норм, що регулює суспільні відносини, встановлювані в процесі задоволення громадянином своїх житлових потреб (житлове право в об'єктивному розумінні), і правомочність громадянина на задоволення житлової потреби та його право на конкретне жиле приміщення, що ним він користується (суб'єктивне право на жиле приміщення)» [85, с. 6]. Аналізуючи це визначення, необхідно звернути увагу, що В. П. Маслов співвідносив житлове право із цивільним правом, але не визначив його юридичну конструкцію, зокрема не уточнював, як розглядати це утворення у вигляді підгалузі,

інституту. Предметом житлового права В. П. Маслов вважав суспільні відносини, встановлювані в процесі задоволення громадянином своїх житлових потреб. Такий підхід був підтриманий окремими науковцями [86, с. 13]. Тобто дослідник не виокремлював житлове право із системи цивільного права. З наведеного випливає, що житлові правовідносини за своєю природою є приватними, а їх регулювання повинно відбуватися в межах приватно-правового регулювання.

Існують і зовсім інші позиції щодо визначення поняття житлового права. На думку П.І. Седугіна, житлове право є вторинною, комплексною галуззю права [87, с. 13], що охоплює норми, інститути цивільного, адміністративного та інших галузей права. Такий підхід визначає житлове право як самостійне комплексне правове утворення серед комплексних галузей права. В. М. Літовкин зауважував, що житлове право є галуззю законодавства, та розглядає житлове право у вигляді підгалузі цивільного права. Водночас він доводив, що житлове законодавство, на відміну від права, є комплексним, в ньому об'єдналися правові норми різних галузей права, що відрізняються один від одного предметом, методом та принципами регулювання суспільних відносин, але об'єднані метою сформуванню нормативну систему задоволення житлових потреб в країні на базі одного об'єкта регулювання, яким є житло, закінчене будівництвом, прийняте в експлуатацію і яке підлягає використанню за призначенням [88, с. 49]. Ю. К. Толстой надав критику такої позиції та підкреслив, що підстав для протиставлення житлового законодавства та житлового права не існує [89, с. 12]. З таким підходом варто повністю погодитися. До позиції В. М. Літовкіна близькими є визначення житлового права, запропоновані М. К. Галянтичем [90, с. 19]. На думку Л. Ю. Грудіциної, житлове право в широкому сенсі – це комплексна галузь права, яка об'єднує норми і правові інститути цивільного, адміністративного та інших галузей права. Житлове право не є самостійною галуззю нарівні з такими галузями, як конституційне, адміністративне, цивільне, трудове, сімейне, земельне право. При цьому житлово-правові норми утворюють особливу, вторинну, комплексну галузь права (правовий комплекс, правову спільність), котра розвивається за своїми внутрішніми закономірностями [91, с. 14].

Узагальнення наведеного свідчить що, незважаючи на спроби різних дослідників визначити місце житлового права в системі права, єдиної думки щодо цього питання так і не сформовано. Висуваються позиції, що відбулось «поглинання» цивільним правом житлового, оскільки відносини власності та користування житлом є виключно цивільними. Така конструкція також має вади, оскільки цивільне право за своїм предметом не може повністю охопити такі житлові правовідносини, як організаційні (управління, збереження житлового фонду), процедурні (виселення, вселення). Особливість житлових правовідносин полягає в тому, що в них закладено елемент імперативності. Наприклад, у правовідносинах в сфері управління багатоквартирними будинками, правил споживання житлово-комунальних послуг, виконання умов договору соціального найму житла, існування меж щодо користування житлом свідчать про відсутність у них головних засад приватного права – волі сторін, свободи вибору, незалежності, самостійності [92, с. 34]. За такої умови, воля учасників житлових правовідносин обмежується в інтересах інших осіб, з метою забезпечення безпечного та доступного проживання. Крім того, при тлумаченні та застосуванні правових норм житлового законодавства варто звернути увагу на їх деякі техніко-юридичні властивості. Саме на них вказував В.П. Маслов. Так, за ступенем обов'язковості ці норми мають, як правило, імперативний характер [85, с. 7].

Не сформовано єдиної позиції і стосовно правової природи житлових прав. С.І. Сулова при дослідженні системи житлових прав виявила три підходи щодо житлових прав [93, с. 3]. Перший підхід полягає в тому, що житлові права розглядаються як збірне поняття, що охоплює всі права, пов'язані із житлом; другий – цивілістичний підхід, згідно із яким житлові права є суб'єктивними правами на житлове приміщення; третій підхід базується на тому, що житлові права є особливою різновидністю прав. Стосовно такого запропонованого поділу житлових прав необхідно зазначити, що відповідно до першого підходу автор пропонує здійснювати класифікацію прав за відокремленням об'єкта правовідносин – житла. Другий підхід визначено за аналізом позицій цивілістів. При розкритті третього підходу автор намага-

лася визначити житлові права як самотійні права. Погоджуючись із таким групуванням частково, запропонуємо свої міркування стосовно правової природи житлових прав [94, с. 3].

Наступний підхід щодо житлових прав пропонується в аспекті адміністративного права, у структурі якого житлові права також не отримують самотійного значення та розглядаються крізь призму організаційних, процедурних правовідносин. Цей підхід не можна назвати повноцінним, оскільки він не враховує правовідносин власності та користування житлом. У сучасній науці активно формується соціальний підхід щодо житлових прав, що співвідносить житлові права з одним з елементів соціального забезпечення особи. З таким підходом можна частково погодитись, оскільки житло є одним з елементів необхідного життєвого рівня особи. Незважаючи на розвиток цього підходу, він не може охопити у повному обсязі всі вже сформовані житлові права [94, с. 4].

Для юридичної науки України властива і наявність комплексного підходу до житлових прав, який визначає житлові права як самотійний вид прав, що формуються не на механічному поєднанні правових норм, які регулюють усі відносини із житлом [94, с. 4], а шляхом поєднання диспозитивних та імперативних норм.

Незважаючи на різні підходи до розуміння житлового права, житлових прав, варто зазначити, що мета житлових правовідносин полягає у задоволенні житлової потреби. При цьому визначення змісту житлових прав можливе у межах речового права, що надає можливість відштовхуватися від змісту права власності як найбільш повного речового права [95, с. 267]. Якщо елементи права власності складають класичну тріаду – володіння, користування, розпорядження, то житлові права не спрямовані на розпорядження, що надає їм певної самотійності. На можливість відокремлення цієї самотійності вказують і науковці. Так, А. Б. Бабаєв акцентує увагу на тому, що «розпорядження річчю» має певну специфіку у порівнянні з користуванням і володінням річчю. Правомочності володіння та користування можуть бути виділені з права власності, перетворившись на самотійні суб'єктивні права з відповідним змістом. При цьому він вважає, що володіти та користуватися річчю можуть особи, не упов-

новажені на це, а розпоряджатися річчю може лише особа, яка має право розпорядження. Перш за все це зумовлюється нерозривною єдністю правомочності розпорядження на свій розсуд і права власності [95, с. 265].

Л. В. Щеннікова зазначає, що згідно із законодавством перехід права власності на житловий будинок або квартиру до іншої особи не буде підставою для припинення цього права члена сім'ї власника. Таким чином, виявляється законодавчо встановлений варіант обтяження власності. Це обтяження виступає у вигляді особливого права – сервітуту члена сім'ї. З огляду на це право користування житловим приміщенням або право проживання набуває самотійного характеру. У суб'єкта виникає правовий зв'язок із конкретним житловим приміщенням, певні можливості щодо нього. Однак ці можливості обмежені. Він може тільки користуватися цим житлом у межах речового права [96, с. 83]. Викладене дозволяє стверджувати про самотійність існування житлових прав у вигляді права на проживання в межах речового права. Окремо самотійність житлових прав може бути встановлена й у зобов'язальних відносинах, зокрема договору найму житла. Так, договір соціального найму не може бути спрямований на отримання прибутку, що відокремлює його від договорів, спрямованих сторонами на отримання економічного інтересу [94, с. 5].

Самотійність житлових прав зумовлюється й їх межами. При визначенні меж житлових прав необхідно вказати на загальну дефініцію «межі права». П. В. Крашенінніков вважає, що межі об'єктивні у тому сенсі, що вони не залежать від волі власника й інших осіб, а визначені законом; обмеження суб'єктивні, оскільки залежать від заснованої на законі волі суб'єктів або судових органів. Якщо межі здійснення права об'єктивні, то обмеження права також можливе тільки в цих межах [97, с. 212]. Погоджуючись із такою позицією, зазначимо, що межі житлових прав – це можливість здійснення суб'єктивного житлового права у формі, порядку, визначених законодавством та не може бути змінена за власною волею учасників житлових правовідносин.

Житлові права існують лише у межах розширення житлово-правової матерії, яка може мати дві критичні точки: первинна – це встановлення верхньої точки, тобто

до якого моменту можуть розширюватися у своєму існуванні житлові права (вважаємо, що ця межа пов'язана з правами інших осіб, тобто права існують до меж права іншої особи; при цьому зупиняється розширення лише при загрозі порушення права іншої особи); друга точка – це точка звуження права, тобто межа критичного стану прав людини, при порушенні якої виникає загроза біологічному існуванню людини [94, с. 6]. Цю межу можна виявити у нормах Конвенції ООН «Про попередження злочину геноциду і покарання за нього» від 09.12.1948 р., зокрема дія, пов'язана з навмисним створенням для будь-якої групи таких життєвих умов, які розраховані на повне або часткове фізичне знищення її, є геноцидом [98]. Інакше кажучи, створення умов (соціальних, економічних, політичних), за яких виникає загроза життю людини, є максимальною точкою звуження права. Положення права, спрямованого на повне або часткове фізичне знищення людини, може розглядатися як припинення існування правової матерії, якщо під правом розуміти справоведливість. Щодо цього наведемо думку С.С. Алексєєва: призначення права – служити людині притулком від соціальних катаклізмів, від свавілля та насильства, які несуть не тільки кримінальні структури, а й держава [99].

Взявши за основу викладене тлумачення меж права, встановимо межі житлових прав. Розширюватися ці права можуть до прав іншої особи. Звуження житлових прав є більш складною категорією, що потребує окремого наукового дослідження. Її можна охарактеризувати як стан, за якого життя людини може знаходитися під загрозою внаслідок відсутності житла або стані житла, що загрожує життю людини. Наприклад, конвенція Міжнародної організації праці «Про захист прав всіх трудящих-мігрантів та членів їх сімей» встановлює, що мігранти мають право на захист від експлуатації через орендну плату за житло (п. «d» ст. 3) [100]. Із цієї норми випливає, що однією з точок звуження житлових прав є встановлення орендної плати за житло, плати за житлово-комунальні послуги у такому розмірі, який перевищує середню заробітну плату людини, що ставить її біологічне життя під загрозу [94, с. 6].

Підсумовуючи наведене щодо визначення особливостей житлових прав, слід запропонувати і встановлення

системи житлових прав, яка включає такі права: право на доступне житло; право на безпечне житло; право на управління житлом; право на стабільне користування житлом; право на захист житлових прав [94, с. 6].

Наявність окремої правової категорії житлових прав доводить самостійність існування житлового права, як правового явища. Предметом житлового права виступають житлові правовідносини. При виявленні правової природи житлових правовідносин необхідно звернутися і до характеристики права на житло. Варто зауважити, що останнім часом інтерес до права на житло у світі активно зростає. Це пов'язано з детальним тлумаченням ст. 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні та культурні права: 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 [101]. Право на житло стало предметом окремого розгляду Комітету ООН з економічних, соціальних та культурних прав (орган, відповідальний за моніторинг виконання Міжнародного пакту про економічні, соціальні та культурні права в державах, які є її учасниками). Цей Комітет надав характеристику праву на житло у загальних коментарях Комітету ООН № 4 (1991) [102] про право на достатнє (адекватне) житло та № 7 (1997) про примусове виселення [103]. Крім того, ООН створила ООН-Хабітат, що є програмою Організації Об'єднаних Націй, спрямованою на сприяння соціально та екологічно стабільному розвитку населених пунктів та досягненню адекватного житла для всіх [104]. Отже, на світовому рівні постало практичне питання щодо достатності (адекватності) житла для кожного.

Достатність (адекватність) житла визначається крізь умови проживання особи у житлі, безпеку житла, можливість набуття права на житло та його позбавлення. Такий підхід ставить питання: чи може цивільне право у межах свого предмета та методу досліджувати достатність (адекватність) житла? Повноцінно, мабуть, ні, оскільки необхідно в єдності розглядати як умови проживання у житлі, набуття права на житло, управління житлом, інфраструктуру житла, інформацію про житло, так і розвиток житлового фонду, житлову політику.

Право на житло проголошено ст. 47 Конституції України: «Кожен має право на житло. Держава створює умо-

ви, 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» [31]. Ця норма об'єднує такі права: на придбання будь-якого та у будь-якої кількості житла; на отримання соціального житла; на стабільне володіння житлом. Поряд із цим ст. 48 Конституції України закріплює, що: кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло [31]. Якщо розглядати право на житло як гарантовану можливість отримати житло та стабільно ним користуватися, то воно закріплено як у ст. 47, так і в ст. 48 Конституції України. Взаємність цих норм обумовлена тим, що ст. 48 Конституції України включає житло в систему елементів, які забезпечують людині достатній життєвий рівень, а ч. 2 ст. 47 Конституції України встановлює саме механізм забезпечення достатнього життєвого рівня людини в аспекті житла.

Для європейського права не властиво виокремлення самостійного права на житло, оскільки згідно із ст. 25 Загальної декларації прав людини житло входить у систему елементів достатнього життєвого рівня людини: «Кожна людина має право на такий життєвий рівень, включаючи їжу, одяг, житло, медичний догляд та необхідне соціальне обслуговування, який є необхідним для підтримання здоров'я і добробуту її самої та її сім'ї, і право на забезпечення в разі безробіття, хвороби, інвалідності, вдівства, старості чи іншого випадку втрати засобів до існування через незалежні від неї обставини» [105]. Ця норма визначає житло як засіб забезпечення здоров'я і добробуту людини, отже, воно повинно бути безпечним для проживання. У ст. 25 Декларації не визначено механізмів забезпечення достатнього життєвого рівня, оскільки законодавство країни, що приєднується до Декларації, самостійно визначає гарантії здійснення відповідного права. Отже, статті 47, 48 Конституції України мають безпосередній зв'язок та базуються на ст. 25 Загальної декларації прав людини. З огляду на наведене логічно припустити, що право на житло є елементом у

механізмі реалізації складного за змістом права – права на достатній життєвий рівень та відноситься до права соціального забезпечення [106, с. 53].

Зовсім по-іншому закладено підхід до права на житло у Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція). Так, у п. 1 ст. 8 цієї Конвенції встановлено: кожен має право на повагу до свого приватного і сімейного життя, до свого житла і кореспонденції [32]. У цій статті окремо визначено такі категорії, як «повага до приватного і сімейного життя» та «повага до житла». У сенсі «поваги до приватного і сімейного життя» мета житла полягає в охороні сімейного та приватного життя, у зв'язку з чим житлом може бути будь-яке приміщення, в якому реалізується приватне життя особи. Одразу визначимо, що таке розуміння не властиве для житла, як для засобу задоволення житлової потреби, оскільки воно повинно бути безпечним для здорового проживання. Тому намагання дослідників житлового права притягнути широке трактування житла до житла в аспекті здійснення житлових прав є помилковим. Варто означити і те, що в наведеній Конвенції не визначено право на житло або не вказується на житло, як на засіб реалізації права на достатній життєвий рівень. При розгляді Європейським судом з прав людини справ, пов'язаних з порушенням права на житло, судом застосовується саме ст. 8 Конвенції, а отже, «повага до житла» є концептуальною засадою щодо забезпечення права на житло [106, с. 53].

Варто підкреслити, що право на житло в контексті ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод є широким поняттям. Воно охоплює різні правові механізми реалізації права на житло та різні інтереси особи, які забезпечуються цією статтею [32]. Таке широке тлумачення зумовлено тим, що європейське законодавство не виокремлює самостійне право на житло, вважаючи його елементом соціалістичного права. Тому право на житло отримує тлумачення у рішеннях ЄСПЛ щодо примусового виселення, набуття прав на житло тощо.

У рішенні, ухваленому в Страсбурзі 18 лютого 1999 року у справі «Ларкос проти Кіпру», Європейський суд з прав людини (далі – ЄСПЛ) одностайно постановив, що було порушення статті 14 (заборона дискримінації) Європейської конвенції з прав людини та статті 8 (право

на недоторканність житла). Зміст справи: з 1 травня 1967 року заявник орендував у держави будинок згідно із умовами договору оренди, який містив багато ознак типового договору між власником житла та орендаром. З грудня 1986 року міністерство фінансів, де він працював, попросило звільнити його власність до 30 квітня 1987 року. Заявник відмовився, посилаючись на те, що його права як мешканця захищені Законом про орендний контроль 1983 року. 5 лютого 1992 року Нікосійський окружний суд підтримав прохання Уряду Кіпру щодо видання наказу про контроль над житлом і розпорядився, щоб заявник звільнив приміщення до 30 червня 1992 року. 22 травня 1995 року Верховний суд відхилив апеляцію заявника проти рішення окружного суду. Заявникові пригрозили негайним виселенням [107]. ЄСПЛ у рішенні зауважив, що Уряд-відповідач не дав переконливого пояснення, яким чином, виселивши заявника, буде задоволено загальні інтереси. Хоча визнається, що чинник громадського інтересу може бути підставою різного ставлення до осіб у відносно схожих ситуаціях, Суд зауважив, що Уряд Кіпру не навів прикладів переважного інтересу, який би давав підстави для позбавлення заявника захисту, що надається мешканцям згідно із Законом 1983 року. Стосовно твердження Уряду Кіпру, що заявника не можна порівнювати до приватного власника житла, коли йдеться про власність держави, Суд нагадав, що влада, надаючи будинок в оренду заявникові, діяла як приватна сторона. Також було зауважено, що рішення не поширювати дію Закону 1983 року на мешканців урядових будинків, що проживають поряд з орендарями приватних будівель, вимагає особливого обґрунтування. [107]. Якщо проаналізувати зміст справи, з використанням методу аналогії з українським законодавством, то одразу виникає класифікація справи про житлові права, зокрема спір про виселення в аспекті співвідношення права на проживання та права на власність власника житла.

З наведеної справи випливає, що розмежування правил виселення, як це визначено в українському законодавстві, на правила виселення з комерційного найму та виселення з житла соціального найму є підставою для застосування ст. 14 Конвенції, оскільки відбувається дискримінація наймачів за договором комерційного найму, які виселяються за більш простою процедурою. Отже,

розмежування договору комерційного та соціального найму в аспекті виселення потребує додаткових уточнень в Україні. І ще один висновок з наведеної справи: кожна держава має право самостійно встановлювати порядок здійснення житлових прав та визначати зміст права на житло. Про це свідчить ґрунтовний аналіз ЄСПЛ національного закону Кіпру про орендний контроль. Отже, твердження, що виокремлення права на житло окремо в національному праві є недоцільним, з точки зору європейського права, є некоректним, оскільки кожна держава має право самостійно встановлювати перелік та зміст прав людини з урахуванням основоположних прав, принципів, закладених Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод [106, с. 54].

У справі «Кривіцька та Кривіцький проти України» (Заява № 30856/03) ЄСПЛ було встановлено, що судам необхідно було встановити баланс між інтересами родини заявників із двома неповнолітніми дітьми, які тривалий час були наймачами квартири, та фінансовими інтересами держави в одержанні максимального доходу від продажу квартири, набутої як майно померлої особи, у якій немає спадкоємців ні за законом, ні за заповітом [108]. У цій справі ЄСПЛ також визначив загальні принципи щодо права на житло, зокрема щодо первинності приватного інтересу із задоволення житлової потреби над публічним інтересом опанування власністю. Тобто задоволення житлової потреби є самостійною правовою категорією та має конкуренцію із правом власності.

В цілому, можна визначити, що право на житло в контексті ст. 8 Конвенції має особливості тлумачення. Так, виходячи із норм Конвенції поняття «житло» не обмежується приміщенням, яке законно займано або створено. Чи є конкретне місце проживання «житлом», яке підлягає захисту на підставі п. 1 ст. 8 Конвенції, залежить від фактичних обставин, а саме – від наявності достатнього та триваючого зв'язку з конкретним місцем. Наприклад, у справі «Прокопович проти Росії» ЄСПЛ дійшов висновку, якщо проживання в квартирі було тривалим та достатнім, то спірне помешкання можна вважати житлом у сенсі ст. 8 Конвенції [109]. Таким чином, житлом в аспекті ст. 8 Конвенції, є приміщення, де особа достатньо та тривало проживає, наслідком чого є виникнення зв'язків з конкретним місцем проживання.

Основоположною тезою ст. 8 Конвенції є те, що втрата житла є найбільш крайньою формою втручання у право на повагу до житла. У справі «Прокопович проти Росії» ЄСПЛ вказує, що відповідно до ч. 2 ст. 8 Конвенції втручання держави у право особи має законодавчо регламентуватися. Втручання держави у право на недоторканність житла є порушенням ст. 8 Конвенції, якщо воно не переслідує законну мету, одну чи декілька, що перелічені у п. 2 ст. 8. Концепція «житла» має першочергове значення для особистості людини, самовизначення, фізичної та моральної цілісності, підтримки взаємовідносин з іншими, усталеного та безпечного місця в суспільстві. Враховуючи, що виселення є серйозним втручанням у право особи на повагу до її житла, Суд надає особливої ваги процесуальним гарантіям, наданим особі в процесі прийняття рішення [106, с. 54].

З наведеного можна зробити логічний підсумок щодо виокремлення таких взаємопов'язаних категорій: «концепція житла», «право на житло», «житлові права». У юридичній науці є різні погляди на право на житло, однак твердження науковців переважно побудовані без урахування концепції житла (в межах ст. 8 Конвенції).

Найбільш близькою позицією до висновків ЄСПЛ є думка М. К. Галянтича. Він доводить, що під правом на житло, слід розуміти гарантовану законом можливість практичної реалізації суб'єктивних житлових прав для задоволення власних житлових потреб, що полягають у володінні та користуванні жилими приміщеннями у будинках різних форм власності, при забезпеченні державою режиму недоторканності жилих приміщень, при цьому вимога надання житла безоплатно або за доступну плату не є суб'єктивним цивільним правом [110, с. 7]. Таке визначення є найбільш широким. Вчений відводить і особливу роль державі, яка гарантує створення умов для задоволення житлової потреби.

І. О. Фаршатов тлумачить конституційне право на житло як постійне, стійке користування житлом, що ніхто не може бути добровільно позбавлений житла, тобто житло недоторканне [111, с. 11]. Ця думка базується виключно на принципах недоторканності житла в межах конституційного права. При цьому дослідник співвідносить право на житло не з отриманням житла, а саме з його користуванням. Т. І. Погодіна звертає увагу на те,

що право на житло як елемент правоздатності і суб'єктивне право слід розрізняти на конституційному і на галузевому рівні [112, с. 7]. Дійсно, право на житло може по-різному тлумачитися, залежно від галузі права.

Підсумовуючи наведене слід зазначити, що ЄСПЛ розглядає право на житло через повагу на житло, що за змістом є правом не недоторканність житла. На підставі аналізу практики ЄСПЛ щодо тлумачення ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод виокремлено такі поняття: «концепція житла» (система розуміння зв'язку особистості людини, її приватного життя, безпеки з житлом); «повага до житла» (захист житла від самоправного втручання, зокрема вторгнення в житло, позбавлення житла); «право на житло» (право особи на доступне, стабільне проживання в безпечному житлі); «житлові права». Наведене підкреслює, що в межах житлово-правової матерії природно утворюються спеціальні житлово-правові категорії, які є відмінними від понять, які сформовані у царині житлового права.

У юридичній науці практично всі науковці право на житло зводять до двох елементів: право на недоторканність житла та право на користування житлом. Така наукова конструкція не враховує, що право на житло у межах приватного права спрямоване на задоволення насамперед житлової потреби, тобто потреби у проживанні в житлі. Проживання в житлі охоплює правомочності користування, управління житлом та обов'язки утримувати житло, зберігати баланс інтересів із сусідами, використовувати житло для проживання та для здійснення сімейного, приватного життя. Водночас право проживання в житлі не може розглядатися як повна аналогія правомочності користування, що виступає елементом змісту власності, оскільки проживання може виникати як на підставі речового права (власності, сервітуту), так і із зобов'язальних відносин (договір найму) [106, с. 55].

Основоположним поняттям житлового права є житлові правовідносини. Це відносини із набуття житла (речова, зобов'язальна, соціальна модель); припинення права на житло; отримання житлово-комунальних послуг; отримання інформації про стан житла та житлові права; організаційні відносини управління багатоквартирним будинком; збереження житлового фонду та ін. За своєю правовою природою наведені правовідносини мають як

приватний, так і публічний характер. Тому повністю співвідносити цивільні та житлові відносини неможливо, а поділяти житлові правовідносини між різними галузями права недоцільно, оскільки вони мають єдиний вектор правової спрямованості – забезпечити достатність (адекватність) права на житло для людини [113, с. 27]. Житлові правовідносини можуть здійснюватися задля задоволення як приватних, так і публічних інтересів.

За такої умови житлові правовідносини здебільшого є майновими, оскільки спрямовані на отримання майнового результату та задоволення майнового інтересу у вигляді отримання та проживання у житлі. За радянських часів житлові правовідносини розглядались як майнові лише в тому розумінні, що в них ішлося про фізичну реальність (річ), здатну служити потребам людини, особливого роду – жиле приміщення [85, с. 6, 58]. Підкреслимо, що продовжують існувати такі житлові правовідносини, які виникають щодо: обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов; надання житла; управління житловим фондом; його утримання та ін. Варто зауважити, що ці відносини складаються як на засадах влади і підпорядкування, так і на засадах рівності їх учасників [23, с. 252]. В сучасній юридичній науці все більш поширюється позиція щодо поєднання диспозитивності та імперативності в цивільному праві, а як наслідок і у житловому праві. Такий підхід має безпосередній вплив на визначення правової природи житлових правовідносин та їх правове регулювання. Тому звернемося до виявлення цієї проблематики.

Можливість поєднання диспозитивних та імперативних засад у цивільному праві останнім часом вже доведено дослідниками. Так В. В. Васильєв зауважує, що диспозитивність та імперативність цивільно-правових норм зумовлено різними засобами правового регулювання [114, с. 90]. Як зазначає Є. О. Кухарев, імперативні норми обмежують правову свободу (диспозитивність) [115, с. 65]. Щодо диспозитивності дослідник доводить, що базовим для категорії диспозитивності є поняття правової свободи [116, с. 72]. На думку О. Печеного, «прояв диспозитивних засад у цивільно-правових нормах може набувати різних форм, віднесення норми до диспозитивної чи імперативної має бути результатом тлумачення, з'ясування її суті, призначення, логічного зв'язку» [117, с. 129]. Аналізу-

ючи різні позиції дослідників щодо диспозитивності та імперативності у цивільному праві, можна виявити, що ці категорії можуть розглядатися як засади правового регулювання, методи правового регулювання, зміст правової норми. Диспозитивність завжди пов'язують із можливістю вільного вибору суб'єктом власної поведінки, самостійним встановленням правомірної поведінки. На відміну від цього, імперативність зводиться до обов'язковості, відсутності автономії волі суб'єкта при обранні власної правомірної поведінки. Імперативність співвідноситься з примусом державної влади та задоволенням виключно публічного інтересу. Варто враховувати, що у цивільному праві імперативність використовується для забезпечення прав та захисту інших суб'єктів. Наприклад, у разі виявлення аварійності житлового будинку приймається рішення про примусове виселення його мешканців. У цьому разі задовольняється інтерес – збереження життя та здоров'я людей.

Існування імперативних та диспозитивних засад у цивільному законодавстві визначено у ст. 6 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), в якій закріплена можливість сторін при укладанні договору відступати від актів цивільного законодавства [118]. Отже, хоча приписи актів цивільного законодавства і мають імперативний характер, але суб'єкти цивільних правовідносин завжди мають право визначити свої суб'єктивні права у межах відповідного правочину, та саме в цьому вільному волевиявленні полягає сутність цивільного права. Можливість застосування імперативних норм у межах урегулювання приватно-правових відносин встановлена і в ст. 14 Закону України «Про міжнародне приватне право» [119]. Необхідно наголосити, що вкраплення публічних елементів у вигляді імперативних норм у цивільне право отримало поширення, зокрема цивільно-правовим визначенням юридичної особи з урахуванням її державної реєстрації або ознакою правового режиму житлової нерухомості також виступає її реєстрація у відповідному Державному реєстрі. Таким чином, в межах приватного права цілком можливе застосування засад диспозитивності та імперативності.

Узагальнюючи, можна зазначити, що наявність імперативних норм та імперативних засад у системі житлово-правової матерії не є підставою для виокремлення жит-

лово-правових явищ у самотійній правовий феномен та встановлення комплексності житлового права. Первинність визначення правової природи відповідного правового явища полягає у виявленні його спрямованості, тобто який інтерес воно задовольняє

Інтерес в житлових правовідносинах описується М. К. Галянтичем. Вчений зазначає, що житловий інтерес – це конкретне житло та/або нематеріальне благо стосовно якого суб'єкт має можливість (потенційну) одержати чи набути у право на користування [120, с. 146]. Аналіз позиції дослідника свідчить, що житлові правовідносини спрямовано на задоволення майнового інтересу у вигляді набуття прав на житло та проживання у ньому, поряд із цим задовольняються немайнові інтереси особи, пов'язані із фізичним та соціальним буттям людини. Наявність немайнового та майнового інтересу при здійсненні житлових правовідносин надає можливість співвідносити будь-яке житлово-правове явище з приватним правом.

Як справоведливо вказував С. С. Алексеев, «у приватному праві, на відміну від публічного, панують «горизонтальні» відносини, засновані на юридичній рівності суб'єктів, координації їх волі та інтересів. Переважне становище в ньому займають не імперативні приписи, не заборони, а юридичні дозволи» [92, с. 30]. Ч. Н. Азімов також підкреслював, що «на основі приватного права існує декілька правових галузей права, які виникають на однаковій економічній і юридичній базі, але не мають необхідних передумов інтегрування в одну галузь права. Звідси, приватне право є збірним поняттям, яке означає галузь права, що заснована на приватних інтересах незалежних індивідуальних власників у їх майнових та особистих відносинах» [121, с. 58]. Отже, в межах приватного права може існувати декілька взаємопов'язаних правових утворень, зокрема цивільне право, сімейне право, міжнародне приватне право та ін.

Водночас приватне право перебуває у постійній динаміці, як і розвиток суспільних відносин та законодавство, а тому цілком природною є поява нових утворень у системі приватного права. Наприклад, аграрне право (що співвідносилось з наявністю великої кількості імперативних норм) внаслідок земельної реформи поступово перетворюється на право агробізнесу, яке ґрунтується на

диспозитивних засадах регулювання відповідних відносин. Тому можна виявити процес утворення нової галузі в системі приватного права. Так само відбувається і з житловим правом, яке за радянських часів спрямовувалось на виконання обов'язку держави щодо надання житла людині та охоплювало велику кількість імперативних норм, зокрема існувало обмеження щодо кількості житла, що може знаходитись у власності людини. За цих обставин житлове право співвідносилось з комплексною галуззю права. Процес приватизації державного житлового фонду, відкриття ринку житлово-комунальних послуг, виникнення фактичного орендного житлового фонду є фактичним підґрунтям для зміни місця житлового права в системі права. Тому, доцільно констатувати трансформацію житлового права та законодавства у вигляді зміни правової сутності з комплексної галузі права на підгалузь цивільного права, що має приватно-правову природу.

З огляду на наведене житлове право можна розглядати як правове утворення у системі приватного права. Щодо наявності публічних елементів у системі житлового права, то їх існування в приватній матерії є допустимим, оскільки останнім часом вже активно констатується тенденція проникнення елементів приватного права у публічне, і навпаки. Наявність публічних норм у житловому праві зумовлено тим, що за міжнародними стандартами проживання у житлі повинно бути безпечним та стабільним, а встановлення вимог безпечності житла здійснюється за допомогою імперативних норм. Вони мають місце і при регулюванні відносин щодо управління багатоквартирним будинком, збереження житлового фонду. Водночас звертаємо увагу, що імперативні норми іноді панують і в «чистих» інститутах цивільного права, як приклад у спадковому праві.

Підкреслимо і те, що для регулювання житлових відносин поряд з диспозитивним методом правового регулювання може бути застосований імперативний метод правового регулювання. Цей метод використовується для захисту суб'єктивних прав особи щодо безпечного проживання у житлі. Існування двох методів правового регулювання не змінює приватно-правову природу житлових відносин, оскільки вони спрямовані на задоволення немайнових, майнових прав та інтересів особи. Отже, включення певних елементів публічного права не може змінити

належності житлового права до приватного права, оскільки імперативні елементи мають лише додатковий характер.

Правова природа житлових правовідносин та їх правове регулювання мають співвідноситися з приватним правом, а тому і місце житлових правовідносин знаходиться у системі приватного права, та їх правове регулювання повинно мати приватно-правовий характер. При цьому житлові правовідносини мають певні особливості, що дозволяють виокремлювати їх у самостійну правову категорію серед інших приватно-правових явищ. Таке виокремлення зумовлено тим, що внаслідок імплементації норм європейського права в Україні, поширення міграційних процесів поступово буде виникати потреба виокремлювати такі поняття, як доступне, достатнє/адекватне житло, концепція житла, повага до житла та ін. Їх визначення необхідно співвідносити з технічними нормами, враховувати зміни клімату, міграційні процеси, а тому більш доцільно проводити їх дослідження за міждисциплінарним методологічним підходом, що виходить за межі предмета цивільного права. Крім того, з урахуванням сучасної рекодифікації цивільного права, яка розглядає Цивільний кодекс як кодекс приватного права, доцільно проводити пізнання житлово-правових явищ у системі саме приватного права.

1.4. Обґрунтування необхідності приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні

При розробці або пропонуванні певного правового регулювання логічна постає питання щодо його доцільності. Для відповіді на нього необхідно довести існування потреби у відповідному правовому впливі. Дослідники теорії права зазначають: «що ж стосується потреби у правовому врегулюванні суспільних відносин, яка є ще однією з обов'язкових умов їх включення до предмета правового регулювання, то вона зумовлюється іншими обставинами, і пов'язана перш за все з перебуванням таких відносин у сфері правового регулювання, тобто у царині тих соціальних інтересів, які реалізуються за підтримкою права» [13,

с. 213]. Тому варто виявити потребу в приватно-правовому регулюванні житлових відносин.

Здебільшим потреба в сучасному приватно-правовому регулюванні житлових відносин обумовлена: зміною ролі держави у задоволенні житлової потреби; формуванням нових способів її забезпечення; виникненням нових відносин навколо проживання у житлі; наявністю великої кількості розпорочених житлово-правових актів; відсутністю системоутворюючого нормативного акта щодо регулювання житлових відносин; потребою імплементації міжнародних та європейських стандартів забезпечення житлом; наявністю застарілих житлово-правових норм та ін. Наведені проблеми не можуть бути розв'язані поза правовим регулюванням. Крім того, виявлення нагальних потреб у реформуванні житлового законодавства вимагає і проведення науково-теоретичних досліджень стану сучасного розвитку житлових відносин. При цьому проблематика навколо виникнення, здійснення, захисту суб'єктивних житлових прав не знижується у своїй інтенсивності, про що свідчать статистичні дані із задоволення житлової потреби.

Одним із чинників виявлення необхідності приватно-правового регулювання житлових відносин є зміна ролі держави у забезпеченні права на житло, що проголошено ст. 47 Конституції України [31]. Зміст цієї конституційної норми полягає в наступному: 1) держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду; 2) громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Аналізуючи наведене, можна стверджувати таке. По-перше, держава не прийняла на себе обов'язок щодо забезпечення житлом кожного громадянина. По-друге, держава лише створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. По-третє, держава надає житло громадянам, які потребують соціального захисту, безоплатно або за доступну для них плату.

Звертаємо увагу, що у конституційній нормі наведені положення не визначено як право чи обов'язок держави. Такий стан створює певну прогалину у тлумаченні конс-

титуційної норми, зокрема постає питання, як співвідносяться права та обов'язки держави і людини у сфері задоволення житлової потреби. За цих обставин виникає доцільність окремого дослідження цієї проблематики.

Зазначимо, що держава не прийняла на себе обов'язок стосовно забезпечення житлом кожного громадянина. В цьому є відхід від традицій радянської системи забезпечення житлом, що була побудована за часів планової економіки, при якій житло виступало одним із необхідних механізмів економічної системи, зокрема ця система охоплювала ланки від виробництва будівельних матеріалів, процесу житлового будівництва до безоплатного надання житла. Плановий розподіл праці та задоволення житлової потреби були засадами радянської економіки та системи соціальних прав. Вважалося, якщо людина працює, то вона вносить у загальну економіку певний вклад, а держава зобов'язується за це задовольняти потреби людини.

Запровадження ринкових механізмів у сферу будівництва житла, набуття прав на житло природно спричинило те, що держава не втручається у житлове будівництво та розподіл житла. Така зміна ролі держави у забезпеченні житлової потреби призвела до трансформації і житлового законодавства, адже Житловий кодекс УРСР [78] продовжує діяти. За такої умови його норми розроблялись саме з урахуванням обов'язку держави щодо забезпечення житлом громадян та стабільності користування житлом. Архаїзм цього Кодексу яскраво простежується в ч. 1 преамбули Кодексу: «В результаті перемоги Великої Жовтневої соціалістичної революції в нашій країні було створено необхідні передумови для розв'язання однієї з найважливіших соціальних проблем – задоволення потреби трудящих у житлі» [78]. Варто зазначити, що це положення є частиною сучасного законодавства України.

Щодо стану житлового законодавства Конституційний Суд України справоведливо визначає: «Кодекс прийнято до набуття чинності Конституцією України, а тому ряд його положень є такими, що нівелюють сутність конституційного права кожної особи на житло, не відповідають їй іншим конституційним засадам соціального, економічного розвитку Українського суспільства та дер-

жави, унеможлиблюють вільне набуття кожним права приватної власності на житлові об'єкти відповідно до закону; положення преамбули Кодексу суперечать частинам першій, другій статті 15 Конституції України, згідно з якими суспільне життя в Україні ґрунтується на засадах політичної, економічної та ідеологічної багатоманітності, жодна ідеологія не може визнаватися державою як обов'язкова, тож їх слід привести у відповідність з вимогами Основного Закону України» (абзац третій пункту 3 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України (Велика палата) у справі за конституційним поданням 49 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини другої статті 135 Житлового кодексу Української РСР від 20 грудня 2019 року № 12-р/2019)» [122].

Дійсно, наявність архаїчних норм серед актів житлового законодавства потребує окремої уваги законодавця, оскільки такі норми гальмують розвиток та становлення сучасних житлових відносин. Водночас їх не варто одразу всі скасовувати. Наприклад, Уряд 26 лютого 2016 р. офіційно повідомив про скасування радянських санітарних норм із вказівкою, що це позитивно вплине не лише на бізнес, а й на кожного українця [123]. У 2020 р. виникла пандемія COVID-19 і відсутність окремих санітарних норм, як і окремої державної санітарної служби, негативно вплинула на підготовку держави до пандемії. Як наслідок, довелось прискорено ухвалювати новітні санітарно-гігієнічні та протиепідемічні вимоги. Тому для поступового подолання архаїзмів житлового законодавства необхідно скласти реєстр таких актів, надати їм правову оцінку, здійснити їх співвідношення з фактичним станом існуючих житлових відносин, виявити доцільність збереження, а вже потім скасувати відповідні нормативні акти. Крім того, при розробці приватно-правового регулювання житлових відносин це також необхідно враховувати та залишати норми, які виступають гарантіями права на житло. створюють механізми збереження житлових прав.

Звернемо увагу і на наступне конституційне положення що «держава лише створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду» (ч. 1 ст. 47 Конституції України) [31]. Воно потребує окремого розгляду,

оскільки саме ця частина конституційної норми не отримала повного тлумачення. З точки зору лінгвістичного тлумачення, термін «створювати» означає покласти початок існуванню чого-небудь; формувати, утворювати щонебудь; робити можливим, наявним, підготовляти щонебудь, забезпечувати чимсь [124]. Тобто держава започатковує, розробляє та реалізує діяльність щодо забезпечення житлом населення. Така діяльність являє собою систему дій органів державної влади, яка заснована на державній житловій політиці, щодо розробки способів забезпечення права на житло на принципах доступності та безпеки [125, с. 45]. Так, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України здійснює організаційне забезпечення з питань державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, формування житлового фонду соціального призначення, розгортання молодіжного житлового будівництва, кредитування індивідуальних сільських забудовників, реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Отже, держава не несе обов'язок із забезпечення житлом громадян, але зобов'язується формувати відповідні державні органи, житлову політику у напрямку безпеки, доступності житла та стабільності його використання.

Характеристика державної житлової політики була визначена у Концепції державної житлової політики, схваленої постановою Верховної Ради України від 30.06.1995 р. № 254/95-В. У частині 3 преамбули Концепції закріплено, що «метою державної житлової політики є створення умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення утримання та схоронності житлового фонду» [126]. Звернемо увагу, що Концепція приймалась за нормами Конституції (Основного Закону) України 1978 р., а тому її спрямованість частково втратила актуальність.

У 2004 р. була прийнята Державна комплексна програма «Житло – інвалідам», схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 31.12.2004 р. № 994-р. Зокрема у Програмі встановлювалось, що «виконання Програми дасть змогу на кінець 2010 року забезпечити житлом близько 75 відсотків інвалідів усіх категорій, які перебували на квартирному обліку станом на 1 січня

2004 р., а також підвищити рівень соціальної захищеності людей з обмеженими фізичними можливостями шляхом створення для них комфортних умов проживання, що сприятиме посиленню соціальної активності інвалідів у суспільному житті» [127]. Незважаючи на намагання досягти результатів у цьому напрямі, дії Уряду не досягли поставленої мети. Неможливість виконання цієї Програми обумовлена тим, що вона не враховувала такі чинники.

Світова практика щодо забезпечення та захисту прав осіб з обмеженими можливостями спрямована на надання цим особам самостійність без дискримінації за станом здоров'я, соціальним походженням, матеріальним станом та іншими факторами. Водночас фактично у цих осіб, залежно від причин інвалідності (обмежені фізичні можливості, психічна хвороба) виникають проблеми з реалізацією своїх прав, зокрема права на житло, що включає і можливість проживати у здорових та доступних умовах. Такі умови для здорової людини та людей з обмеженими можливостями зовсім різні. Українські «стандартні» житлові будинки (квартири) не пристосовані до проблем осіб з обмеженими фізичними можливостями, здебільшого не мають відповідного технічного оснащення входи у будинки, сходи, ліфти, коридори, балкони та ін. Наприклад, ширина сходинок у житловому будинку, де проживає особа з обмеженими фізичними можливостями, повинна бути для внутрішніх сходів і сходів під навісом не менше 300 мм, поруччя повинно бути круглого перерізу [128, с. 25]. Відсутність зручностей для таких осіб у власному житті повністю руйнує світовий принцип «право на життя без бар'єрів». Проблеми навколо права на житло виникають і у осіб з психічними розладами, у цьому разі на перший план виходять зовсім інші проблеми Зокрема, взаємовідносини із сусідами, захист від шахрайства на ринку житла, пристосування житла за іншими вимогами (обладнання дверей, вікон особливими замками та ін.).

Тому вважаємо, що до змісту права на житло людей з обмеженими можливостями слід відносити, крім загальних юридичних можливостей (набуття права на житло, стабільне користування житлом), спеціальні, які включають в себе: отримання житла з фонду соціального забезпечення, зокрема житла у спеціалізованих будинках-інтернатах; проживання в житлі, пристосованому для пот-

реб людей з обмеженими фізичними можливостями, психічними захворюваннями; отримання захисту та опіки з боку держави шляхом встановлення державного контролю за їх житлом; надання безкоштовної правової допомоги з житлових питань; поліпшення житлових умов з метою отримання безбар'єрного житла.

При оновленні приватно-правового регулювання житлових відносин необхідно обов'язково враховувати інтереси вразливих осіб, зокрема дітей, осіб, що постраждали внаслідок сімейного насильства, осіб з обмеженими можливостями. Підкреслено доцільність встановлення державного контролю та/або опіки за житлом вразливих осіб. Така імперативність може розглядатися як один із засобів забезпечення права на житло цих осіб. Зокрема, такий контроль може встановлюватися з метою: 1) розробки проєктів житлових будинків з обов'язковим дотриманням вимог людей з обмеженими можливостями та проведенням реконструкції певних елементів існуючих житлових будинків (сходів, ліфтів для облаштування доступності житла); 2) встановлення обов'язкового державного страхування житла вразливих осіб; 3) введення добровільного реєстру житла цієї категорії громадян (відомості у реєстр можуть вноситися за ініціативи особи з обмеженими можливостями, її родичів, лікарів, опікунів, піклувальників). Введення такого контролю/опіки може забезпечити збереження житлового фонду, зупинити шахрайство навколо житла осіб з обмеженими можливостями, розв'язати проблеми сусідства (це питання особливо гостро постає при проживанні пліч-о-пліч з психічно хворою людиною).

Вищевказані пропозиції можуть бути закріплені в оновленому житловому законодавстві. Наприклад, обов'язково включати розділ «Житло осіб з обмеженими можливостями» в стратегії, концепції державної житлової політики, ввести такий розділ у спеціалізований житловий акт. Наприклад, у проєкті Закону України «Про основні засади державної житлової політики» від 25.10.2013 р. № 3498 [129] взагалі не враховуються особливості забезпечення права на житло осіб з обмеженими можливостями. Отже, розвиток житлового законодавства відбувається без урахування сучасних потреб, які виникають в українському суспільстві. Таке положення пот-

ребує зміни шляхом розробки оновленого приватно-правового регулювання житлових відносин.

Зважаючи на викладене вище, не можна оминати і Державну стратегію регіонального розвитку на 2021–2027 роки, затвердженіу постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 р. № 695 [130]. У цій Стратегії зазначено, що низька мобільність населення пояснюється низьким рівнем доходів та високою вартістю житла у великих містах. При цьому, враховуючи високу вартість житла, у Стратегії виокремлено: підтримку програм молодіжного житлового будівництва; надання житла відповідним спеціалістам; термомодернізацію будівель житлового фонду; забезпечення створення житлового фонду соціального призначення і фонду житла для тимчасового проживання для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб; надання житла ветеранам війни та членам їх сімей [130]. Аналізуючи положення Стратегії, можна стверджувати, що Уряд підтримує лише молодіжне будівництво, умови забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб та ветеранів війни та членів їх сімей. Водночас не передбачає підтримку програм щодо забезпечення доступності житла для людей з обмеженими можливостями, багатодітних сімей та інших пільгових категорій. На жаль, такий підхід отримав закріплення і в Указі Президента України «Про Національну стратегію у сфері прав людини» від 24.03.2021 р. № 119/2021 [131].

Особливе піклування з боку держави має система забезпечення житлом військовослужбовців, ветеранів війни. Так, відповідно до абз. 4 п. 1 ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» військовослужбовцям, які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше, та членам їх сімей надаються жилі приміщення для постійного проживання або за їх бажанням грошова компенсація за належне їм для отримання жиле приміщення. Законодавством визначено такі способи забезпечення житлом військовослужбовців, ветеранів війни: 1) забезпечення житлом сімей військовослужбовців. Згідно із абз. 4 п. 3 ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей»; 2) надання індивідуальних кредитів на індивідуальне житлове будівництво або придбання приватного жилого будинку (квартири) (п. 7

ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей»); 3) індивідуальне будівництво житлових будинків; 4) безкоштовна приватизація. (п. 8 ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей») [132]; 5) безоплатне одержання житла з державного житлового фонду (п. 14 ст. 12 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [133]); 6) першочергове право до вступу до житлово-будівельних кооперативів (п. 16 ст. 12 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»; п. 20 ст. 13 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [133]); 7) забезпечення житлом за рахунок місцевих житлових фондів (п. 18 ст. 13 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [133]); 8) першочерговий відпуск місцевих будівельних матеріалів на будівництво індивідуальних жилих будинків і на капітальний ремонт житла (п. 11 ст. 16 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [133]); 9) грошова компенсація за належне військовослужбовцям та членам їх сімей для отримання жиле приміщення (постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення житлом військовослужбовців та інших громадян» від 02.09.2015 р. № 728 [134]).

Узагальнення наведеного свідчить про державну підтримку у забезпеченні права на житло виключно ветеранів війни, військовослужбовців та внутрішньо переміщених осіб. Безумовно, в сучасних умовах це вкрай актуально, однак забезпечення житлом дітей-сиріт, осіб з обмеженими можливостями, багатодітних сімей є не менш актуальною проблемою. Незважаючи на відсутність сучасної підтримки забезпечення житлом інших категорій осіб, у державі існує механізм забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту. У преамбулі Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» закріплено, що «Цей Закон визначає правові, організаційні та соціальні засади державної політики щодо забезпечення конституційного права соціально незахищених верств населення України на отримання житла» [39]. З огляду на це можна стверджувати, що держава

реалізовує свій обов'язок у вигляді створення умов щодо забезпечення житлом осіб, які потребують соціального захисту.

Наведене дозволяє стверджувати, що держава приймає на себе обов'язок щодо забезпечення житлом військовослужбовців, ветеранів війни, осіб, які потребують соціального захисту. Фактично цей обов'язок здебільшого перекладається на органи місцевого самоврядування. Таке положення порушує принцип законності, оскільки до відання цих органів належать лише повноваження щодо сприяння розширенню житлового будівництва, надання громадянам, які мають потребу в житлі, допомоги в будівництві житла, в отриманні кредитів, у тому числі пільгових, та субсидій для будівництва чи придбання житла; надання допомоги власникам квартир (будинків) в їх обслуговуванні та ремонті; сприяння створенню об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (п.п. 3 п. «а» ч. 1 ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [135]). Відповідно до ч. 4 ст. 2 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» місцеві ради, підприємства, установи та організації мають право за рахунок власних коштів і благодійних надходжень встановлювати додаткові гарантії щодо соціального захисту ветеранів війни [133]. Отже, місцеві ради мають за рахунок власних коштів встановлювати додаткові гарантії ветеранам війни, учасникам бойових дій. Водночас це право органів місцевого самоврядування, тобо держава в особі державних органів зобов'язана надати житло визначеній категорії громадян.

Виходячи з наведеного доцільно виявити особливості обов'язку держави щодо забезпечення права на житло згідно із ст. 47 Конституції України [31]. Цей обов'язок виконується у двох напрямках: 1) держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду; 2) надання житла особам, які потребують соціального захисту, безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону [31]. ОТТЖЕ, обов'язок держави згідно із ст. 47 Конституції України повинен виявлятися в такому: 1) держава має конкретизований обов'язок щодо задоволення житлової потреби громадян, які потребують соціального захисту та/або опіки з боку держави (військово-

службовців, ветеранів, членів їх сімей та ін.); 2) держава не має права перекладати обов'язок із забезпечення житлом на інших суб'єктів (органи місцевого самоврядування, волонтерські організації тощо); 3) держава зобов'язана забезпечувати реалізацію права на житло шляхом прийняття окремих програмних документів державної житлової політики.

Встановлені у ст. 47 Конституції України засади забезпечення права на житло базуються на конкретизованих обов'язках держави щодо задоволення житлової потреби у випадках, встановлених законом. Цей позитивний обов'язок держави має прояв у тому, що держава повинна здійснювати конкретні дії (створення спеціальних державних органів, фінансування із державного бюджету, державний облік громадян, що потребують житла, прийняття державних програми із забезпечення права на житло, розвиток житлової інфраструктури та ін.) щодо забезпечення здійснення громадянами права на житло. Саме активні дії держави у сфері забезпечення права на житло і вказують, що держава прийняла на себе конкретизовані обов'язки у сфері забезпечення здійснення права на житло [125, с. 47].

Роль держави у забезпеченні права на житло повинна враховуватися при розробці приватно-правового регулювання житлових відносин, оскільки позитивний обов'язок держави безпосередньо пов'язаний із розв'язанням житлової потреби. Ця категорія розкривається як об'єктивно існуюча необхідність (потреба) у постійному місці проживання, що відповідає санітарним, технічним, екологіко-гігієнічним та іншим характеристикам, що пред'являються до житлового приміщення, з метою створення умов для нормальної життєдіяльності людини [136, с. 9]. Рівень задоволення зазначеної потреби може бути різним у сучасному суспільстві: мінімальним, базовим (нормальним), елітним. Мінімальний рівень задоволення потреби у житлі забезпечує людині просте виживання у невибагливих житлових умовах. Нормальний рівень задоволення потреби – це наявність стандартного (типового) житла для людей певної соціальної групи. Елітний рівень передбачає прагнення до задоволення потреби в особливо комфортабельному та престижному за функціональними, об'ємно-плановими, технологічними, географічними, екологіч-

ними й естетичними характеристиками житлового фонду, який відповідає світовим стандартам [137, с. 75]. Вказані рівні житлової потреби дозволяють сформуванню стандартів житла – від соціального до елітного, що може бути базисом для формування житлових прав, які мають межі свого здійснення. Водночас житлова потреба має багаторівневу структуру, яка охоплює комплекс економічних і соціальних інтересів, зокрема економічного (задоволення потреби людини у житлі) та соціального інтересу людини (проживання в умовах, які підтримують життєдіяльність людини) [94, с. 4].

Зазначимо, що ця потреба задовольняється не об'єктом (наданим житловим приміщенням), і не конкретним суб'єктивним правом на житлове приміщення, а фактом його використання для проживання (здійсненні права) [138, с. 84]. Задоволення житлової потреби має на меті не набуття права на житло або отримання житла у власність, а отримання житла для проживання. За цих обставин житло повинно співвідноситися з об'єктами первинного соціального забезпечення людини, яке спрямовано на забезпечення права на життя та охорону здоров'я людини. Воно розглядається не як економічний об'єкт, а як об'єкт складного механізму забезпечення права на достатній рівень проживання, отже, житло у цьому разі буде соціальним об'єктом поза вартісних характеристик. Незважаючи на такий підхід, житло, що надається для задоволення житлової потреби, повинно відповідати стандартам безпечності, тобто всім санітарно-технічним вимогам, що висуваються до житла у відповідному регіоні.

Задоволення житлової потреби є юридичним складом фактів, що охоплює факт набуття права на проживання у житлі, вселення в житло, реєстрацію місця проживання в отриманому житлі, фактичне здійснення дії з проживання. Наведений юридичний склад може бути повним та усіченим. Останнє відбувається у разі набуття права на житло без фактичного проживання та реєстрації місця проживання у ньому. Якщо особа придбаває житло для іншої особи, то у такому разі не виникають житлові правовідносини, оскільки вони не спрямовані на задоволення потреби людини у проживанні в житлі.

Варто зауважити, що житлова потреба може бути первинною та похідною. Первинна житлова потреба ви-

никає за відсутності житла у людини, зокрема внаслідок руйнування будинку; в інших випадках, коли житло втрачає можливість задовольняти умовам безпечного проживання; втрати житла внаслідок шахрайських дій, хвороби та інших випадках. У такому разі у людини взагалі відсутнє житло, тому постає необхідність термінового надання тимчасового житла для проживання у вигляді соціального притулку або соціального гуртожитку. Похідна житлова потреба виникає внаслідок зміни життєвих обставин, а саме: переїзд, розширення сім'ї, бажання змінити житлові умови тощо. На відміну від первинної житлової потреби, при похідній в особи є житло та місце для постійного проживання, тому особа лише змінює житлові умови.

Способи забезпечення житлової потреби залежать від виду житлової потреби. Доцільно виокремити такі способи задоволення житлової потреби: речові-правові, зобов'язально-правові, соціально-правові.

Речово-правові способи забезпечення житлової потреби врегульовані нормами речового права. Це придбання житла у власність або отримання сервітуту проживання (сервітут члена сім'ї власника, наймача житла). Особливість цих способів полягає в тому, що вони є найбільш стабільними та гарантують постійне проживання у житлі.

Зобов'язально-правові способи забезпечення житлової потреби є поширеними, набуття права на житло виникає на підставі укладання відповідного цивільно-правового договору. Особливість соціально-правових способів забезпечення житлової потреби полягає у тому, що вони охоплюють дві групи способів забезпечення житлової потреби: 1) надання соціального житла соціально незахищеним верствам населення України; 2) надання службового житла. Поєднання цих способів в єдину модель забезпечення житлової потреби зумовлено тим, що вони обґрунтовані необхідністю соціального захисту відповідних осіб. При наданні житла соціально незахищеним верствам населення України застосовуються норми Закону України «Про житловий фонд соціального призначення». Щодо службового житла, то варто звернути увагу на норми Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», відповідно до якого надання житла військовослужбовцям, членам їх сімей (або

компенсації вартості оренди житла) віднесено до їх соціального захисту. Отже, соціальний захист службовців, робітників може мати прояв у наданні відповідного службового житла. Для соціально-правових способів забезпечення житлової потреби властиво те, що службове житло здебільшого є тимчасовим житлом, воно не може бути приватизовано (за виключенням житла військово-службовців у випадках, встановлених законом). Таке житло надається для задоволення житлової потреби особам, які самостійно не можуть задовольнити свою житлову потребу.

Узагальнюючи наведене, необхідно підкреслити, що способи задоволення житлової потреби врегульовані різноманітними нормативними актами, які не отримали єдиної систематизації. Такий стан вказує на потребу розробки приватно-правового регулювання житлових відносин. При цьому, незважаючи на наявність норм соціального законодавства у системі правового регулювання відносин із задоволення житлової потреби, вони можуть входити в єдиний акт приватного права щодо регулювання житлових відносин, оскільки спрямовані на задоволення немайнових та майнових інтересів особи.

Ще одним чинником необхідності оновлення приватно-правового регулювання житлових відносин є наявність кризи нормативно-правового регулювання відносин щодо орендного житла. Ця криза також має прояв у конфлікті між житлом як соціальним простором (місцем для життя) та інструментом отримання прибутку, між житлом як домівною та нерухомістю [139, с. 12]. Дійсно, одним із неврегульованих питань є утворення орендного житлового фонду, якій фактично існує, але він не виокремлюється в законодавстві, як самостійний правовий феномен. Для подолання цього законодавець знову звертається до часткового регулювання. Так, Міністерство розвитку громад та територій України проводило обговорення таких законопроектів «Про прибуткові та муніципальні будинки» (2015 р.), «Про орендне житло» (2016 р.), «Про орендні будинки» (2019 р.). Таке намагання врегулювати відносини наколо орендованого житла є спробою виведення ринку орендованого житла з тіні, отримання податків із цього виду діяльності. Одразу звертає увагу на себе не зовсім слухна назва проєктів «Про орендні бу-

динки» [140], оскільки оренда житла регулюються договірними зобов'язанням та не потребує окремого закону. Більш доцільно було б назвати закон «Про орендний житловий фонд», що передбачав би регулювання складу цього фонду, вимог до його якості та доступності, механізмів розподілу, вселення та виселення з нього.

Зміст запропоновано законопроекту має також певні вади, що в подальшому буде призводити до конфліктів інтересів, неузгодженості правових норм та судових справ. Зокрема, у ст. 1 законопроекту «Про орендні будинки» (2019 р.) закріплено, що: «5) орендне житло – житлове приміщення, розміщене у орендному будинку; 6) орендний будинок – будівля капітального типу, яка складається з орендного житла (квартир) та нежитлових приміщень, що підлягають передачі в найм (оренду) фізичним та юридичним особам» [140]. Аналіз наведеного свідчить, що орендне житло повинно розташовуватися у спеціалізованому будинку, що одразу призводить до питання про правомірність оренди у звичайному житловому будинку. При цьому не визначені основні ознаки орендованого житла, зокрема: це різновид житла; призначений як для тимчасового, так і постійного проживання; відповідає умовам безпечного проживання; надається за плату. У ст. 2 законопроекту «Про орендні будинки» (2019 р.) визначено, що «1. Дія цього Закону поширюється на правовідносини, що виникають при будівництві орендних будинків та реалізації їх власниками і наймачами (орендарями) своїх прав та обов'язків. 2. До правовідносин, пов'язаних із наймом (орендою) орендного житла, застосовуються положення Цивільного кодексу України щодо найму (оренди) житла з урахуванням особливостей, визначених цим Законом» [140]. З огляду на зміст цієї норми можна зауважити, що закон призначений регулювати відносини будівництва орендних будинків та реалізації їх власникам і наймачам. За цих обставин, мабуть, цей законопроект повинен регулювати відносини набуття прав на орендоване житла, умов проживання, вселення та виселення з житла та ін.

Складно погодитися з позицією, закріпленою і в ч. 1 ст. 3 законопроекту «Про орендні будинки» (2019 р.): «1. Право власності на орендний будинок може належати одній особі чи двом або більше особам на праві спільної

сумісної або часткової власності» [140]. У цій нормі немає жодної нової позиції, а тому вона дублює норми цивільного законодавства. Доречно б було вказати на можливість поєднання державної та приватної власності щодо орендованих будинків. Також ця стаття має певні ознаки дискримінації форм власності, зокрема договір оренди з викупом неможливо укласти щодо державного чи комунального майна.

Орендний житловий фонд може класифікуватися залежно від: 1) власності: державний, комунальний (муніципальний), приватний; 2) спрямованості: для тимчасового проживання (службове житло, житло для студентів, готелі тощо), постійного проживання; 3) умов оренди (оренди для проживання, оренда з метою викупу та проживання, безоплатна оренда (позика); 4) складу орендованого майна: оренда житла, оренда житла та нежитлового приміщення, оренда нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку; 5) обладнання приміщення: житло, надане для проживання, та житло, обладнане для проживання (меблі, побутова техніка та інші предмети домашнього вжитку, а також засоби зв'язку). Враховуючи наведений поділ, законодавець може більш чітко розмежовувати правовий режим орендованого житла, що впливає і на конструкцію договору оренди [141, с. 63].

Новелою майбутнього законодавства є намагання запровадити облік орендованого житла. Облік орендного житла і нежитлових приміщень в орендних будинках, а також договорів оренди, здійснюється органом місцевого самоврядування за місцем розташування такого будинку. Для здійснення обліку органи місцевого самоврядування ведуть реєстр орендного житла. Таке положення існує в різних країнах з метою оподаткування, контролю за безпечними умовами проживання [141, с. 63].

У законопроекті «Про орендні будинки» (2019 р.) відсутні правила вселення в орендоване житло та виселення з нього. На це необхідно звертати увагу, оскільки набуття та припинення права на житло являє собою юридичний склад, що охоплює наявність договору, дозвіл на вселення, фактичне вселення, і підстави розірвання договору оренди, попередження про виселення/вимога про виселення, безпосереднє виселення. Крім того, не визначені умови щодо користування орендованим житлом членів сім'ї

наймача; підстави примусового виселення за вимогою орендаря у разі псування житла, не сплати платежів, порушення умов проживання; можливості проживання із твариною; розміщення у житлі творчої майстерні тощо. Залишається відкритим питання і щодо правового регулювання підприємницької діяльності навколо оренди житла. Підсумовуючи, варто наголосити, що правове регулювання оренди житла, будівель є необхідним кроком у розвитку житлових прав. Адже воно повинно бути системним та реалізовуватися зі змінами у Податковий кодекс, Кодекс України про адміністративні правопорушення, Цивільний процесуальний кодекс та ін. [141, с. 63]. При цьому регулювання відносин щодо утворення, збереження та експлуатації орендного житлового фонду є необхідним у системі приватно-правового регулювання житлових відносин.

Необхідність розробки оновленого приватно-правового регулювання житлових відносин обумовлена і потребою імплементації міжнародних стандартів доступності житла до українського законодавства. Підкреслимо, що одна з головних цілей національної житлової політики в європейських країнах полягає в тому, щоб створити умови, за яких житло стає доступним для більшості населення. Житлова політика соціальних держав, як правило, має на меті забезпечити безпечне та доступне житло для всіх, а не нести відповідальність лише за людей з особливими потребами. Для цього у державі розробляються національні стандарти житла для будівництва нового житла, підтримка існуючого житлового фонду, проведення реконструкції застарілого житлового фонду [142, с. 62]. Водночас національні стандарти житла продовжують змінюватися, вони стають більш жорсткими, висувають більш високі вимоги до якості житла, захисту довкілля, особистої безпеки та задоволення вимог у комфорті споживачів. За цих обставин задоволення таких вимог обертається набагато більшими витратами для власників об'єктів житлової нерухомості, що у свою чергу ставить питання як про доступність житла при набутті прав на нього, так і доступність утримання житла.

Проблема доступності житла розглядається на рівні міжнародних організацій. За даними Європейської економічної комісії ООН (UNECE), щонайменше 100 мільйо-

нів людей з низьким та середнім рівнем доходу у світі вважають вартість сучасного житла практично недоступною. Вони витрачають більше 40% від їх наявного доходу на житло. Високі витрати на житло для малозабезпечених створюють обмеження доступу до основних потреб людини, таких як їжа, здоров'я, одяг та транспорт. Це означає, що відсутність доступного житла робить інші права людини дедалі недоступнішими [143]. Таке положення цілком властиво і для українського суспільства. Так, більшість українців вважають покупку нового житла практично неможливою, водночас у державі можна констатувати і кризу доступності житлово-комунальних послуг. Борги населення України за житлово-комунальні послуги на кінець 2020 року зросли до 73,6 млрд грн – на 10,51 млрд грн, або 16,66%, за рік. Зокрема, на кінець грудня 2020 року населення боргувало: за постачання та розподіл газу – 31,5 млрд грн, за постачання теплової енергії та гарячої води – 24,1 млрд грн, за постачання та розподіл електричної енергії – 6,1 млрд грн, за централізоване водопостачання та водовідведення – 5,7 млрд грн, за управління багатоквартирним будинком – 5,1 млрд грн, за надання послуг з вивезення побутових відходів – 1,1 млрд грн. [144]. Наведені цифри лише підкреслюють стан невідповідності доходів населення доступності житлово-комунальних послуг, а отже, і доступності утримання житла.

Як вказує UNECE, принцип доступності житла вважається реалізованим, якщо на утримання житла сім'ї витрачають не більше 30% їх наявного сімейного доходу. Такий підхід підтримується не всіма організаціями. Зокрема, Європейська комісія вважає, що вартість житла переобтяжена, коли сім'я витрачає понад 40% їх наявного доходу на житло. Гарвардський університет вважає сім'ї перевантаженими, що витрачають більше 50% доходу на утримання житла [143]. При цьому витрати на житло, включають не лише вартість житлово-комунальних послуг, а й сплату за іпотечне або орендоване житло. Отже, в усьому світі доступність житла визначається шляхом співвідношення вартості придбання житла, його утримання та доходу сім'ї.

В Україні сьогодні взагалі не враховується міжнародний принцип доступності житла. Постійне підвищення

вартості житлово-комунальних послуг фактично не співвідноситься з реальними доходами українських сімей. Якщо б це було враховано, то не існувало б росту заборгованості за послуги житлово-комунального господарства. Замість урахування міжнародного досвіду у сфері реалізації принципу доступності житла, в Україні утворюються колекторні компанії, які спрямовують свою діяльність на повернення боргів за житлово-комунальні послуги, включаючи звернення стягнення на житло. А отже, і його позбавлення. Таке положення потребує проведення реформи вартості житлово-комунальних послуг.

Комітет ООН з економічних, соціальних та культурних прав підкреслює, що право на достатнє житло не повинно тлумачитися вузько. Характеристика права на достатнє (адекватне) житло визначається головним чином в Коментарі № 4 про право на достатнє житло [102] та Коментарі № 7 про примусове виселення [103]. Право на достатнє житло охоплює такі права: захист від примусового виселення; отримання житла без ознак дискримінації; безпека володіння; реституція у разі позбавлення житла; недоторканність житла; свобода вибору місця проживання.

Принцип достатнього житла перебуває в постійній динаміці, воно може визначатися по-різному, зокрема громадськими організаціями. Наприклад, Чиказький громадський конгрес орендаторів розробив і такі принципи для створення реалістичного та стійкого визначення доступного житла: доступність повинна базуватися на змінній шкалі, так, сім'ї, заробляючи близько 500 доларів на місяць, не повинні платити більше 15% свого доходу за житло; витрати на житло слід розраховувати на основі заробітної плати, з якої треба віднімати будь-які медичні витрати та ін. [145]. Отже, у світі як міжнародні організації, так і громадські організації постійно розробляють тлумачення принципу доступності житла. Безумовно, інтерес до доступності житла цілком обґрунтований, оскільки залежно від наявності доступного житла у державі формується рівень життя населення.

Наведене свідчить про доцільність імплементації міжнародного принципу доступності житла до українського законодавства. Адже на цьому шляху є фундаментальні проблеми. У царині цивільного права задоволення

житлової проблеми на початку ХХІ століття було віднесено до приватних проблем людини, вказуючи, що навколо житла існують виключно ринкові відносини. При цьому соціальний тягар житла не був врахований, як наслідок, держава переклала розв'язання житлової проблеми виключно на людину. Такий підхід демонструє незацікавленість держави запроваджувати до системи засад розв'язання житлової проблеми принцип доступності, який визнано на рівні ООН. Ще одна проблема полягає в тому, що в державі так і не було проведено реформу житлового законодавства. Сьогодні вона розвивається повільно, без врахування будь-якої системи прийняття нормативних актів [146, с. 22].

Узагальнюючи наведене, варто зазначити, що сучасними чинниками удосконалення приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні є: зміна ролі держави у задоволенні житлової потреби, формування нових способів забезпечення житлової потреби, виникнення нових відносин проживання у житлі, наявність великої кількості розпорочених житлово-правових актів, відсутність системоутворюючого нормативного акта щодо регулювання житлових відносин, потреба імплементації міжнародних та європейських стандартів щодо способів забезпечення житлом та його доступності, наявність застарілих житлово-правових норм (архаїзмів) тощо.

При оновленні приватно-правового регулювання житлових відносин необхідно обов'язково враховувати інтереси вразливих осіб, зокрема дітей, осіб, що постраждали внаслідок сімейного насильства, осіб з обмеженими можливостями. Підкреслено доцільність встановлення державного контролю та/або опіки за житлом вразливих осіб. Така імперативність може розглядатися як один із засобів забезпечення права на житло цих осіб. Зокрема, такий контроль може встановлюватися з метою: 1) розробки проектів житлових будинків з обов'язковим дотриманням вимог людей з обмеженими можливостями та проведенням реконструкції певних елементів існуючих житлових будинків (сходів, ліфтів для облаштування доступності житла); 2) встановлення обов'язкового державного страхування житла вразливих осіб; 3) введення добровільного реєстру житла цієї категорії громадян (відомості у реєстр можуть вноситися за ініціативи особи з

обмеженими можливостями, її родичів, лікарів, опікунів, піклувальників).

З'ясовано, що під створенням державою умов, за яких кожен громадянин зможе побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду слід розуміти систему дій органів державної влади, які базуються на державній житловій політиці щодо розробки способів забезпечення права на житло на принципах доступності та безпеки.

Визначено, що обов'язок держави згідно із ст. 47 Конституції України повинен виявлятися в такому: 1) держава має конкретизований обов'язок щодо задоволення житлової потреби громадян, які потребують соціального захисту та/або опіки з боку держави (військовослужбовців, ветеранів, членів їх сімей та ін.); 2) держава не має права перекладати обов'язок із забезпечення житлом на інших суб'єктів (органи місцевого самоврядування, волонтерські організації тощо); 3) держава зобов'язана забезпечувати реалізацію права на житло шляхом прийняття окремих програмних документів державної житлової політики., безпеки.

Доведено, що до змісту права на житло людей з обмеженими можливостями слід варто відносити, крім загальних юридичних можливостей (набуття права на житло, стабільне користування житлом), спеціальні, які включають у себе: отримання житла з фонду соціального забезпечення, зокрема житла у спеціалізованих будинках-інтернатах; проживання в житлі, пристосованому для потреб людей з обмеженими фізичними можливостями, психічними захворюваннями; отримання захисту та опіки з боку держави шляхом встановлення державного контролю за їх житлом; надання безкоштовної правової допомоги з житлових питань; поліпшення житлових умов з метою отримання безбар'єрного житла.

Обґрунтовано, що задоволення житлової потреби є юридичним складом, який враховує факт набуття права на проживання в житлі, вселення в житло, реєстрацію місця проживання в отриманому житлі, фактичне здійснення дій із проживання. Житлова потреба поділяється на первинну (виникає за відсутності житла в людини, зокрема внаслідок руйнування будинку, втрати житла в результаті шахрайських дій тощо) та похідну (виникає за

наявності житла, яке внаслідок зміни життєвих обставин не може задовольняти потребу в безпечному, достатньому (адекватному) проживанні, зокрема в разі переїзду, розширення сім'ї тощо).

Висновки до розділу 1

Дослідження теоретико-методологічних засад приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні дозволило отримати такі висновки:

1. Визначено, що житлово-правова матерія – це частина правової матерії, яка являє собою систему принципів, юридичних норм, актів, приписів, спрямованих на правове врегулювання житлових відносин, і характеризує об'єктивну дійсність, що виникає стосовно проживання в житлі. За допомогою методу моделювання виокремлено і такі моделі розташування елементів у побудові структури житлових правовідносин: 1) первинність суб'єкта у структурі правовідносин (суб'єкт/особа, яка потребує житла – об'єкт – зміст); 2) первинність об'єкта (об'єкт/житло – суб'єкт – зміст); 3) первинність змісту при побудові елементів у структурі житлових правовідносин (зміст/права й обов'язки співвласників багатоквартирного будинку – суб'єкт – об'єкт).

Встановлено, що методи житлово-правових досліджень – це система філософських, загальнонаукових, спеціальних методів, підходів, які застосовуються до пізнання житлово-правової матерії загалом або окремих її елементів. Філософські методи було використано для визначення основоположних понять приватно-правового регулювання житлових відносин. Загальнонаукові методи застосовано до пізнання та виявлення категоріального апарату житлового права. Спеціальні методи дослідження надали можливість всебічно охарактеризувати особливості приватно-правового регулювання житлових відносин. Наголошено, що аксіологічний підхід став основоположним методом, оскільки дозволив виявити цінність житла для фізичного, соціального буття людини. Підкреслено доцільність використання міждисциплінарного методологічного підходу для дослідження житлово-правових категорій, а також його значення для розкриття інших наукових явищ: 1) правових знань (поєднання цивільного, адміністративного, податкового, земельного права та ін.); 2) технічних стан-

дартів та норм (Державні стандарти будівництва житла); 3) досвіду соціологічної науки (виявлення житлової потреби, встановлення найбільш вразливих груп населення, з точки зору забезпечення житлом); 4) елементів досягнень медичної науки в аспекті врахування санітарно-епідеміологічних вимог, що висуваються до безпеки проживання людини в житлі; 5) основ політології, зокрема щодо виявлення міграційних процесів.

2. Визначено етапи генезису приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: 1) XIV століття – виникнення фактичного та юридичного змісту житлових відносин відповідно до норм магдебурзького права; 2) XVI–VII століття – формування правових підстав набуття права на житло у формі довічного володіння вотчиною/маєтком; 3) XVIII століття – зародження правового регулювання забезпечення житлом у вигляді надання житла військовослужбовцям за рахунок приватного житла та започаткування системи управління житловим фондом; 4) XIX століття – зародження наукового осмислення і вивчення житлової потреби населення, а також закладення засад майбутнього житлового законодавства; 5) початок XX століття – розробка та впровадження правового регулювання житлових відносин; 6) 1937–1984 рр. XX століття – утворення системи житлового законодавства; 7) 1984–1992 рр. XX століття – сталий розвиток радянського житлового законодавства; 8) з 1992 р. і дотепер – утворення та становлення приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні.

3. Сформульовано, що правова природа житлово-правових явищ – це система їх ознак, характеристик, функцій, що дозволяють виявити їх місце серед інших правових явищ, їх галузеву належність та значення для підтримки прав людини, розвитку суспільству, удосконалення законодавства.

4. Аргументовано, що житлові правовідносини за своєю спрямованістю переважно є майновими, оскільки направлені на отримання майнового результату та задоволення майнового інтересу у вигляді набуття права на житло та проживання у ньому, незалежно від того, чи є воно приватним або соціальним. Визначено, що житлове право можна розглядати як правове утворення у системі приватного права. Щодо публічних елементів житлового права (імперативність норм, наявність імперативного ме-

тоду правового регулювання), то їх існування у приватній materії є допустимим, оскільки останнім часом простежується стійка тенденція до проникнення елементів приватного права у публічне та навпаки. При цьому житлові правовідносини мають певні особливості, що дозволяють виокремлювати їх у самостійну правову категорію серед інших приватно-правових явищ.

Сформульовано, що правова природа житлово-правових явищ – це система ознак, характеристик, функцій, які дозволяють виявити їх місце серед інших правових явищ, галузеву належність і значення для становлення та реалізації прав людини, розвитку суспільства, вдосконалення житлового законодавства. Наголошено, що житлові правовідносини спрямовані на: задоволення немайнових, майнових прав та інтересів; набуття прав на житло і проживання в ньому; здійснення в житлі фізичного та соціального буття людини

5. Визначено, що сучасними чинниками удосконалення приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні є: зміна ролі держави у задоволенні житлової потреби, формування нових способів забезпечення житлової потреби, виникнення нових відносин проживання у житлі, наявність великої кількості розпорошених житлово-правових актів, відсутність системоутворюючого нормативного акта щодо регулювання житлових відносин, потреба імплементації міжнародних та європейських стандартів щодо способів забезпечення житлом та його доступності, наявність застарілих житлово-правових норм (архаїзмів) тощо.

При оновленні приватно-правового регулювання житлових відносин необхідно обов'язково враховувати інтереси вразливих осіб, зокрема дітей, осіб, що постраждали внаслідок сімейного насильства, осіб з обмеженими можливостями. Підкреслено доцільність встановлення державного контролю та/або опіки за житлом вразливих осіб. Така імперативність може розглядатися як один із засобів забезпечення права на житло цих осіб. Зокрема, такий контроль може встановлюватися з метою: 1) розробки проєктів житлових будинків з обов'язковим дотриманням вимог людей з обмеженими можливостями та проведенням реконструкції певних елементів існуючих житлових будинків (сходів, ліфтів для облаштування дос-

тупності житла); 2) встановлення обов'язкового державного страхування житла вразливих осіб; 3) введення добровільного реєстру житла цієї категорії громадян (відомості до реєстру можуть вноситися за ініціативи особи з обмеженими можливостями, її родичів, лікарів, опікунів, піклувальників).

З'ясовано, що під створенням державою умов, за яких кожен громадянин зможе побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, варто розуміти систему дій органів державної влади, які базуються на державній житловій політиці щодо розробки способів забезпечення права на житло на принципах доступності та безпеки.

Встановлено, що до змісту права на житло людей з обмеженими можливостями варто відносити, крім загальних юридичних можливостей (набуття права на житло, стабільне користування житлом), спеціальні, які включають у себе: отримання житла з фонду соціального забезпечення, зокрема житла у спеціалізованих будинках-інтернатах; проживання в житлі, пристосованому для потреб людей з обмеженими фізичними можливостями, психічними захворюваннями; отримання захисту та опіки з боку держави шляхом встановлення державного контролю за їх житлом; надання безкоштовної правової допомоги з житлових питань; поліпшення житлових умов з метою отримання безбар'єрного житла.

Аргументовано, що житлова потреба поділяється на первинну (виникає за відсутності житла в людини, зокрема внаслідок руйнування будинку, втрати житла в результаті шахрайських дій тощо) та похідну (виникає за наявності житла, яке внаслідок зміни життєвих обставин не може задовольняти потребу в безпечному, достатньому (адекватному) проживанні, зокрема в разі переїзду, розширення сім'ї тощо).

РОЗДІЛ 2

ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН, ЯК ПРЕДМЕТА ПРИВАТНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

2.1. Поняття, види та елементи житлових правовідносин

Дослідження особливостей приватно-правового регулювання житлових відносин охоплює питання щодо його предмета – житлових відносин. Необхідність виявлення характеристик житлових відносин обумовлена тим, що правове регулювання існує лише за наявності відповідного предмета, тобто відповідних суспільних відносин. Щодо цього у теорії права зазначається таке. Під предметом правового регулювання розуміють суспільні відносини, які можуть регулюватися правом і при цьому потребують такого регулювання. Суспільні відносини можуть регулюватися правом, якщо вони: по-перше, є свідомими і вольовими; по-друге, мають певний зовнішній вираз у поведінці суб'єктів цих відносин; по-третє, досить чітко визначені за їх суб'єктами та об'єктами [13, с. 212, 213]. З наведеного випливає, що встановлення правового регулювання можливе лише відносно фактично існуючих суспільних відносин, в яких повністю сформований суб'єктний склад та виокремлюється самостійний об'єкт. Тому і виникає потреба у виявленні приватно-правових характеристик житлових відносин.

Житлові відносини – це різновид суспільних відносин, які існують у формі суспільних взаємозв'язків, що виникають та здійснюються у суспільній взаємодії між суб'єктами щодо набуття права на житло, будівництва та експлуатації житла, здійснення проживання у житлі, захисті житлових прав. Під впливом правового регулювання ці відносини трансформуються та отримують вираз житлових правовідносин, тобто з галузі суспільних відносин вони переходять у сферу житлово-правової матерії.

Отримання правових характеристик не означає, що житлові правовідносини якісно відрізняються від житлових відносин. У цих відносинах зберігається суб'єктний склад, об'єкт, вони виникають, змінюються та припиняються за наявності соціальних фактів, а от зміст вони отримують під впливом відповідного виду правового регулювання. Тому при дослідженні приватно-правового регулювання житлових відносин нами буде надано характеристику як житловим відносинам, так і житловим правовідносинам.

Як вже визначалось, сучасна правова доктрина містить триваючу дискусію щодо існування самостійних житлових відносин та їх правового виразу у вигляді житлових правовідносин. Цей науковий диспут має значення для розробки подальшого удосконалення українського законодавства та розвитку юридичної науки. Підґрунтям цієї наукової проблематики стало те, що після приватизації державного житлового фонду відбувся перерозподіл житлових фондів за формою власності. Так, приватний житловий фонд став складати понад 80% від загального житлового фонду України. Приватизація житла перетворила його з об'єкта соціального забезпечення на товар, навколо якого сформувався власний ринок житлової нерухомості. Крім того, отримання житла за умов планової економіки відбувалось на публічно-правових засадах, а з переходом до ринкових відносин механізм отримання житла змінився на приватно-правовий.

На тлі цього доктринальне розуміння житлових правовідносин не отримало якісного оновлення. Якщо звернемося до навчальної, сучасної наукової літератури, пов'язаної з житлом, не знайдемо різниці між визначенням права власності на житло та житловими правовідносинами. Практично у всіх наукових розробках в змісті житлових правовідносин визначаються тріади власності: володіння, користування, розпорядження житлом. Із цього складається враження про поглинання цивільною наукою несталих наукових побудов житлового права.

Головною проблематикою у характеристиці житлових правовідносин є включення до їх змісту правомочностей володіння, користування, розпорядження житлом. Таке розуміння унеможлиблює здійснення розмежування між цивільними та житловими правовідносинами. Водночас частка житлових правовідносин є речово-правовими, зок-

рема особисті сервітути на користування житлом. Наявність договірних конструкцій у житловому праві також надає можливість відносити більшість житлових правовідносин до предмета цивільного права. При цьому в системі житлових правовідносин продовжують активно розвиватися відносини щодо управління житлом (які відрізняються від управління житловим фондом, котрі є більш широкою, сталою категорією). Існують й окремі думки щодо включення до житлово-правової матерії і відносин стосовно недоторканності житла. Окресливши найбільш поширені наукові твердження щодо характеристики житлових правовідносин, звернемося і до власних пропозицій про виокремлення особливостей житлових правовідносин.

Проблематика щодо визначення житлових правовідносин завжди була обумовлена тим, що в ЖК УРСР [78] не було встановлено систему житлових відносин. Адже на рівні судової практики були визначені види житлових спорів, які природно виникали із житлових правовідносин. Тому через аналіз судової практики можна виявити і види житлових правовідносин. У п. 2 постанови Пленуму Верховного Суду України від 12.04.1985 р. № 2 «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» виокремлюються такі категорії судових спорів: спори, пов'язані з договором найму жилого приміщення, про надання наймачеві звільненого жилого приміщення в квартирі, в якій він проживає, якщо йому відмовлено в наданні цього приміщення або на нього видано ордер іншій особі чи воно передано іншому наймачеві, який проживає в цій же квартирі; про відмову у видачі охоронного свідоцтва; про примусовий обмін займаного жилого приміщення; про переселення на час капітального ремонту жилого будинку; про відмову в наданні жилого приміщення, що збеглося після капітального ремонту; про визнання і втрату права на жиле приміщення; про відмову у видачі ордера на жиле приміщення для заселення у житло [147]. Варто підкреслити, що на 1985 р. у постанові були перелічені найбільш поширені житлові правовідносини.

З часом категорія житлових спорів розширювалась, зокрема в Узагальненні житлових спорів за 2014–2015 рр., зробленому Апеляційним судом Харківської області, виокремлено такі найбільш поширені житлові спо-

ри: визнання особи, що втратила право користування житловим приміщенням за відсутності понад встановлений термін; позовні вимоги про зняття з реєстраційного обліку; виселення членів сім'ї власника майна; вселення до житлового приміщення; взаємовиключність вимог про виселення та визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням; можливість виселення іпотекодавця з іпотечного майна без надання іншого житлового приміщення новим власником майна. Зазначено, що до проблемних питань належать: 1) можливість виселення без надання іншого житлового приміщення іпотекодавця з іпотечного майна, яке придбано не за рахунок кредитних коштів новим власником майна; 2) про першочерговість надання житла суддям протягом 6 місяців після переведення у нову місцевість [148]. З огляду на це можна виокремити житлові правовідносини щодо набуття житла (отримання житла за допомогою кредитних, соціальних механізмів, отримання службового житла та ін.), користування житлом, відносини із вселення та виселення із житла.

У проєкті Житлового кодексу України визначено такі житлові відносини: 1) виникнення, здійснення і припинення права власності на житло; 2) ведення обліку та надання житла громадянам, які користуються правом на його одержання або поліпшення житлових умов; 3) реалізація прав та виконання обов'язків власників і наймачів житла; 4) формування, управління, використання, утримання та збереження житлового фонду; 5) надання, споживання, оплата житлово-комунальних послуг; 6) збереження та бронювання житла, яке перебуває в державній та комунальній власності; 7) приватизація житлового фонду; 8) забезпечення житлом громадян, які потребують соціального захисту та соціальних гарантій; 9) надання державної підтримки громадянам для оплати житлово-комунальних послуг та внесення плати за наймання житла (ч. 1 ст. 3 проєкту) [149]. Наведений перелік житлових відносин не позбавлений вад, зокрема відносини власності на житло є цивільними відносинами, первинними житловими відносинами є відносини користування житлом.

На проблематику виокремлення системи житлових відносин звернули увагу розробники Житлового кодексу

Азербайджанської Республіки та закріпили у ст. 6 Кодексу перелік житлових відносин, що регулюються житловим законодавством. Зокрема це відносини з: виникнення, здійснення, зміни або припинення права володіння, користування, розпорядження житловими приміщеннями, що входять в державний та муніципальний житлові фонди; користування житловими приміщеннями, що входять в приватний житловий фонд; користування спільним майном власників житлового будинку; віднесення приміщень до числа житлових приміщень та виключення їх з житлового фонду; обліку житлового фонду; утримання житлових приміщень у належному стані та їх ремонту; перебудови та перепланування житлових приміщень; управління багатоквартирними будинками; створення і діяльності житлово-будівельних кооперативів, товариств власників житла, прав та обов'язків їх членів; надання комунальних послуг; встановлення та внесення плати за житлове приміщення і комунальні послуги; контролю за використанням і схоронністю житлового фонду, відповідністю житлових приміщень встановленим санітарним і технічним нормам і правилам, іншим вимогам законодавства [150]. Аналізуючи наведений перелік, можна стверджувати, що він сформований з урахуванням сучасного розвитку житлових правовідносин.

Варто зазначити, що у законодавстві інших держав сформований зовсім інший підхід, зокрема в Республіці Вірменії прийнято Закон «Про нерухоме майно». У ст. 2 цього Закону визначено поняття та види нерухомого майна, серед якого виокремлено майно, до якого віднесено споруди, будівлі, які закріплені на землі та їх неможливо відокремити від неї без завдання істотної шкоди цьому майну, будь-якій його частині або землі. Статтею 3 цього Закону закріплено правомочності на нерухоме майно. Так, право власності на нерухоме майно включає: правомочність володіння нерухомим майном; правомочність користування нерухомим майном; правомочність внесення змін до нерухомого майна; правомочність виключення права інших осіб щодо нерухомого майна; правомочність зміни права власності щодо нерухомого майна; правомочність надання нерухомого майна в заставу [151]. Аналіз норм цього Закону дозволяє стверджувати, що наведені правомочності реалізуються у вигляді речових

відносин, без урахування особливостей власності у житловій сфері. Таке положення не враховує фактичних відносин стосовно управління багатократним будинком, набуття прав на соціальне житло, розподілу та забезпечення житлово-комунальними послугами, відносин проживання у житлі, зокрема правил приватності та ін.

Ще один підхід можна вивити при аналізі Закону штату Каліфорнії «Про справоведливі житлові умови». Цей Закон прийнято відповідно до загально-федерального Закону «Про справоведливі житлові умови» 1968 р. Федеральний закон про справоведливі житлові умови встановлює базовий набір правил. На підставі цього штати та населені пункти також прийняли закони про справоведливі житлові умови, які аналогічні федеральному закону або навіть ширше нього. Наприклад, деякі закони штату і місцеві закони забороняють дискримінацію за ознакою сексуальної орієнтації або гендерної ідентичності. Окремі закони також забороняють дискримінацію за ознакою джерела доходу [152]. Такий підхід є вдалим, його доцільно враховувати при розробці українського національного приватно-правового регулювання житлових відносин, зокрема шляхом введення засади справоведливого проживання у житлі, з метою обмеження дискримінацій у житловій сфері за ознаками релігійної, расової належності, сімейного стану, гендеру, отримання доходів та ін.

У штаті Каліфорнія забороняється особам, які займаються житловим бізнесом (орендодавцям, агентам з нерухомості, продавцям житла, будівельникам, іпотечним кредиторам та ін.), та органам місцевого самоврядування дискримінувати орендарів або власників житла. До дискримінації віднесено такі дії: відмова продавати, здавати в оренду або здавати в оренду кімнати, квартири або будинки захищеним особам (їх перелік визначено цим Законом); відмова проводити переговори про продаж або оренду житла; заява про те, що житло недоступне для огляду, продажу або оренди, коли воно дійсно є; відмова в житловому кредиті або страхуванні домовласника; скасування або припинення договору купівлі-продажу або оренди; політика, практика, терміни або умови, які призводять до нерівного доступу до житла чи житлових послуг; пропозиція гірших умов, привілеїв, зручностей або послуг у зв'язку з розміщенням в новому житловому приміщенні; відмова від розумного розміщення в жит-

лових правилах, політиці, практиці чи послугах, де це необхідно, щоб надати інваліду рівні можливості користуватися житлом; надмірно звужуючі правила, що обмежують повсякденне життя сімей з дітьми, в тому числі, де дітям дозволено грати [153]. Крім цього, у США окремі штати самостійно встановлюють правове регулювання оренди житла, зокрема Закон Арізони «Про будинково-володільців та квартиронаймачів» [154].

Варто зазначити, що в американському законодавстві окремо приділено увагу регламентації житлових відносин, зокрема одним із напрямів підтримки прав людини при пандемії COVID-19 було введення Національного мора торію на виселення із житла (CDC). Аналізуючи законодавство США у житловій сфері, можна стверджувати, що воно спрямовано на врегулювання таких житлових відносин: оренда житла; проживання в житлі; вселення та виселення із житла; доступність житла для осіб з обмеженими можливостями, сім'ям з дітьми; набуття прав на житло за допомогою механізмів кредитування; страхування житла.

З наведеного випливає, що житлові правовідносини являють собою житлові відносини, врегульовані нормами права, охоплюють такі групи відносин: речово-правові (власність на житло, особистий сервітут на користування житлом); зобов'язально-правові (договори щодо користування житлом, зокрема договір найму та договір про надання житлово-комунальних послуг тощо); організаційні (формування стандартних умов проживання у житлі, управління житлом, житловим фондом; облік громадян щодо надання соціального житла; процедура виселення); інформаційні (отримання інформації про стан житла, зокрема з державних реєстрів, або прозорі інформації від орендарів). Водночас ці правовідносини мають мету, спрямовану на задоволення потреб користування житлом у вигляді правомочності проживання у ньому, а тому мають приватно-правову природу.

В юридичній науці щодо поняття та класифікації житлових відносин та житлових правовідносин склались такі позиції. Р. М. Замуравкіна виокремлює житлові правовідносини користування житлом, розподільні житлові правовідносини (правовідносини, які опосередковують надання службових житлових приміщень і житлових при-

міщень у гуртожитках) [155, с. 140]. Щодо наведеного твердження можна зазначити, що розподільні відносини є різновидом організаційних житлових відносин. О. М. Берназ-Лукавецька вказує, що «врахування «соціальної» сутності значної частини житлових відносин зумовлює обмеження застосування цивільного законодавства до відносин, в яких реалізація права на житло виступає як засіб соціального захисту громадян, які такого захисту потребують» [156, с. 59]. Процедура забезпечення соціальним житлом, зокрема облік громадян, розподіл соціального житла, також є різновидом організаційних відносин. На думку Ю. К. Толстого, житлові відносини є збірним поняттям, що охоплює відносини користування житлом, а також відносини з управління, експлуатації, обліку житлового фонду [89, с. 14]. Г. Є. Тарасова зазначає, що житлові відносини мають змішану (але не комплексну) або складну природу, з урахуванням якої механічно розділити цивільно-правові та адміністративні відносини неможливо. Зокрема, такими відносинами є відносини з надання житлових приміщень за договором соціального найму громадянам, які потребують житла, та відносини з користування цими приміщеннями; відносини у сфері управління багатоквартирними будинками [157].

Звернемо увагу, що більшість дослідників розглядають житлові правовідносини як відносини користування житлом, управління житлового фонду, забезпечення соціальним житлом. Водночас ці правовідносини є не подільними між окремими галузевими правовими утвореннями, оскільки мають єдину мету у вигляді задоволення житлової потреби та виникають навколо житла, прав на нього, проживання у житлі.

К. В. Заєць зауважує, що відносини необхідно розглядати як сукупність правомочностей, пов'язаних із задоволенням потреби фізичних осіб у житлі, володінні, користуванні та розпорядженні житловими приміщеннями [158, с. 126]. Наведена позиція є достатньо поширеною серед науковців, зокрема вона закріплюється в проєкті Житлового кодексу України. Щодо цього означимо, що розпорядження житлом не може співвідноситися з житловими правовідносинами, оскільки питання розпорядження власністю, зокрема переходу права власності, є цивільними правовідносинами, за винятком відносин пере-

розподілу житлового фонду, розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку. Якщо постає питання розпорядження житлом, то варто перейти на правову площину цивільного права. Тому, взагалі не доцільно розглядати у межах житлового права зобов'язання щодо переходу права власності на житло, які опосередковують розпорядження власністю, за винятком, якщо це стосується проблеми права користування житлом колишнього члена сім'ї власника житла або договору оренди житла з викупом, довічного утримання, у яких перехід права власності на житло обумовлений користуванням, утриманням житла певний час. Отже, розпорядження власністю на рівні житлових відносин є додатковою правомочністю, яке є невіддільною від правомочності користування.

Для житлових правовідносин більш характерні дві правомочності: володіння (фактичне володіння житлом набувається при набутті права на житло: укладання договору, виникнення сервітуту, отримання ордеру) та користування житлом (виникає з моменту вселення в житло), яке реалізується у проживанні в житлі, задоволенні умов приватності особистого життя. Володіння створює можливість для режиму користування, тому ця правомочність є необхідним елементом у житлових відносинах. У житловому праві користування житлом спрямовано на проживання людини у певному приміщенні. Проживання повинно бути безпечним, системним та доступним. Безпека у проживанні має прояв у тому, що житло повинно відповідати технічним, санітарним, гігієнічним умовам, зокрема житло повинно бути забезпечено житлово-комунальним обслуговуванням. Системність користування житлом обумовлюється триваючими відносинами з проживання (понад три місяці, менші терміни проживання будуть охоплюватися категорією перебування у житлі). Доступність проживання у житлі охоплює відносини у сфері отримання житла за механізмами, доступними для більшості населення [159, с. 80].

Звернемо увагу, що в структурі житлових правовідносин щодо користування житлом можна виокремлювати дві правомочності: проживання та збереження таємниці особистого життя, що відбувається у житлі (правила приватності житла). Суб'єктом застосування правил приватності житла буде особа, яка проживає в житлі. Саме цей

суб'єкт, з одного боку, має право вимагати збереження правил приватності у житла, а з іншого боку, ця особа має право самостійно формувати правила приватності у житлі. Власник житла може формувати ці правила у житлі лише за умови постійного проживання у житлі. Якщо він передає власне житло в користування, то з переданням правомочності користування житлом він передає і правомочність формувати правила приватності у житлі. Правила приватності житла, в об'єктивному сенсі, – це система вимог, що висуваються до будівництва, обладнання житла, умов проживання у житлі, що надає можливість зберігати у таємниці приватне життя людини, яке відбувається у житлі, та забезпечувати здорове середовище проживання людини. Воно реалізується у вимогах відстані між будинками, розташування вікон, обладнання звуконепроникними дверми тощо. Отже, правила приватності житла полягають в об'єктивному (система вимог, що висуваються до будівництва, обладнання житла, умов проживання в житлі, що дає змогу зберігати в таємниці особисте життя людини, яке відбувається в житлі, та забезпечує здорове середовище проживання людини) та суб'єктивному (система вимог стосовно збереження в таємниці умов особистого життя людини, що відбувається в житлі, яке встановлюється особою, котра проживає в житлі, та не може порушувати права й інтереси інших осіб) значеннях [160, с. 150]. Правила приватності простежуються у ч. 2 ст. 50 ЖК УРСР: «при наданні жилих приміщень не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя» [78].

Узагальнюючи наведене, можна стверджувати, що житлові правовідносини охоплюють досить широке коло суспільних відносин. Насамперед це відносини, пов'язані з користуванням житлом [87, с. 3], що проявляються в діях з проживання, управління житлом, споживання житлово-комунальних послуг та збереження приватності особистого життя, що відбувається у житлі. Виникають житлові правовідносини з моменту: 1) отримання житла для проживання (майнове право); 2) взяття на квартирний соціальний облік для отримання житла (майновий інтерес) [41, с. 126]. Правомочність проживання у житлі з'являється з моменту вселення.

Проживання у житлі – це врегульована нормами житлового права можливість особи придбати житло для проживання та здійснювати відповідні права, обов'язки щодо мешкання у житловому приміщенні. Набуття цієї правомочності залежить від причини виникнення житлової потреби, способів її задоволення, правового регулювання виникаючих житлових відносин. Якщо об'єднати ці фактори за їх правовою природою, то можна виділити такі моделі набуття права проживання в житлі: 1) речова-правова модель набуття права на проживання, яка передбачає задоволення житлової потреби за допомогою інституцій речового права, зокрема придбання права власності на житло, сервітуту, легата; 2) зобов'язальна модель, що передбачає придбання права проживання у житлі за допомогою встановлення зобо'язання, зокрема договору найму (оренди) житла, договору піднайму, договору оренди житла з викупом, договору позики (безоплатного користування житлом); 3) соціальна модель – це модель, за якою набуття права проживання в житлі виникає на підставі застосування норм права соціального забезпечення, шляхом надання соціального житла та укладання договору соціального найму; 4) модель пільг і привілеїв, яка передбачає безкоштовне надання житла з державного житлового фонду за заслуги або діяльність в інтересах держави, відповідно до прийнятих державою на себе зобов'язань, наприклад житло для військовослужбовців або службове житло [161, с. 8]. Залежно від моделі набуття проживання в житлі виникають відповідні житлові правовідносини.

Поділ житлових правовідносин на певні види є також дискусійним питанням в юридичній науці. Найбільш поширенню позицією є поділ цих правовідносин на: організаційні, які складаються за вертикаллю на засадах влади і підпорядкування (наприклад, з управління житловим фондом, з обліку громадян, які потребують надання житла); майнові відносини, що складаються на засадах рівності їх учасників, – відносини, що виникають між суб'єктами житлового права з приводу користування житлом [89, с. 25]. Наведена класифікація не враховує сучасних тенденцій розвитку суспільних відносин, зокрема активний розвиток інформаційних технологій приводить до утворення інформаційних правовідносин. Наприклад, у житлових правовідносинах чітко виокремлюються відно-

сини з отримання інформації з Державних реєстрів про житло. У проєкті Житлового кодексу України, як вказувалось вище, ведення державних реєстрів щодо житлової нерухомості віднесено до житлових відносин, адже такий підхід є звуженим, оскільки не враховує права особи на отримання відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зокрема про стан житла, особливості його правового режиму.

Л. В. Маркарян доводить, що житлові правовідносини можуть поділятися на приватно-правові та публічно-правові відносини. При цьому житлові правовідносини тяжіють до приватно-правових відносин щодо: 1) виникнення, здійснення, зміни, припинення права володіння, користування, розпорядження житловими приміщеннями державного і муніципального житлових фондів; 2) користування житловими приміщеннями приватного житлового фонду; 3) користування спільним майном власників приміщень; 4) управління багатоквартирними будинками; 5) створення та діяльності житлових і житлово-будівельних кооперативів, товариств власників житла, прав і обов'язків їх членів; 6) надання комунальних послуг; 7) внесення плати за житлове приміщення і комунальні послуги, в тому числі сплати внеску на капітальний ремонт загального майна в багатоквартирному будинку; 8) формування та використання фонду капітального ремонту загального майна в багатоквартирному будинку [162].

Наведену позицію варто підтримати, оскільки житлові правовідносини за своєю правовою природою реалізуються на диспозитивних та імперативних засадах. Проблемність поділу житлових відносин у межах приватного права обумовлена тим, що в їх структурі чітко визначаються організаційні відносини. Це незаперечливий вид житлових правовідносин. Тому постає питання: чи можуть вони бути елементом приватно-правових відносин?

Можливість існування організаційних відносин у царині цивільного права, як відомо, обґрунтував О. О. Красавчіков. Він доводив, що коло відносин, врегульованих цивільним правом, включає в себе певний комплекс різних за своєю спрямованістю соціальних зв'язків організаційного характеру. У зв'язку з різним соціальним змістом необхідно розрізняти меншою мірою такі чотири групи організаційних правовідносин: організаційно-передпоси-

лочні (створюючі); організаційно-делегуючі; організаційно-контрольні відносини; організаційно-інформаційні відносини [163, с. 80]. Наведена гіпотеза відкрила наукову дискусію, яка вважається все ще не завершеною. М. М. Сібільов ставиться до цього критично і вказує, що «зазначені цивільні організаційно-правові відносини існують, але не є складовою предмета цивільного права, оскільки вони мають не самостійний, а допоміжний (обслуговуючий) характер» [164, с. 69]. У юридичній літературі зазначено, що процедура здійснення організаційних відносин є наслідком виникнення цивільно-правових відносин організаційного спрямування і сама по собі не є для зацікавленої особи метою, а являє собою засіб досягнення мети, закладеної спочатку на цивілістичному рівні [165, с. 462].

О. П. Печений наголошує, що «виникають ситуації, коли відповідні відносини, у тому числі й ті, що складають предмет цивільного права, не можуть бути врегульовані без організаційних чинників, до кола яких відносяться в першу чергу організаційні відносини. У цивільному праві варто назвати такі дві підгалузі, як корпоративне і спадкове право, які не можуть функціонувати без організаційних відносин» [166, с. 129]. З огляду на наведене слід додати, що без організаційних правовідносин не може існувати і житлове право, яке можна розглядати як підгалузь цивільного права. Крім того, варто зазначити, що дослідники підгалузей цивільного права звертають увагу на неможливість відмовитися від організаційних відносин, незважаючи на належність підгалузі до цивільного права. Таке положення можливе цілком природно, оскільки підгалузі цивільного права утворюються як під впливом розвитку приватного так і публічного права, що знаходяться у взаємодії при врегулюванні сучасних суспільних відносин. Підкреслимо, що організаційні правовідносини у межах приватного права, як і майнові правовідносини, спрямовуються на задоволення майнового інтересу, зокрема задоволення житлової потреби. Наприклад, облік громадян, що потребують соціального захисту, здійснюється з метою задоволення житлової потреби або проведення реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду та спрямовується на задоволення житлової потреби проживання в безпечному житлі.

На можливість існування організаційних житлових правовідносин поряд з майновими вказує і С. І. Сулова. На її думку, житлові правовідносини в межах методологічного аспекту та з точки зору нормативно-логічного підходу, мають такі особливості: а) нетипова для абсолютно вільних відносин кореляція належного та можливого; б) нетиповий для абсолютно невольних відносин стан пов'язаності учасників – органів публічної влади, які не наділені владними повноваженнями, зазнає наслідків реалізації суб'єктом наданої йому можливості (аналог секундарних прав у приватному праві); в) основоположною правовою формою є обтяження, які виступають результатом взаємозв'язку двох однопорядкових правових форм [167, с. 12]. Отже, незважаючи на певну нетиповість житлових відносин, вони є елементом складних приватно-правових відносин.

Узагальнюючи наведене, варто зазначити, що житлові правовідносини – це суспільні відносини, врегульовані нормами житлового законодавства щодо набуття права на житло, користування житлом, забезпечення недоторканності житла, управління житловим фондом та окремими його елементами, отримання інформації щодо житла та житлових прав, матеріально-технічного забезпечення житлової сфери, захисту житлових прав. До них належать правовідносини щодо: 1) набуття права на житло; 2) користування житлом; 3) управління житловим фондом, включаючи управління багатоквартирним будинком; 4) забезпечення недоторканності житла; 5) отримання інформації щодо житла та житлових прав; 6) матеріально-технічного забезпечення житлової сфери (відносини з будівництва, реконструкції та ремонту житла, надання житлово-комунальних послуг); 7) захисту житлових прав.

Наведені житлові правовідносини можуть поділятися на такі групи:

1) особисті немайнові житлові правовідносини (забезпечення недоторканності житла, інформаційні відносини);

2) майнові житлові правовідносини (набуття права на житло, користуванням житлом, матеріально-технічне забезпечення житлової сфери);

3) організаційні правовідносини (управління житловим фондом, включаючи управління багатоквартирним будинком);

4) процедурні житлові відносини (відносини вселення та виселення із житла, реєстрація місця проживання, ведення Державних реєстрів у житловій сфері, захист житлових прав, медіація житлових спорів).

Виокремлення процедурних житлових правовідносин можливе на підставі аналогії із цивільно-процесуальними та процедурними відносинами. У юридичній літературі вказується, що «цивільно-процесуальні права можна охарактеризувати як закріплені та гарантовані цивільно-процесуальним законодавством можливості певної поведінки суб'єкта цивільно-процесуальних відносин, спрямовані на захист порушених, невизнаних чи оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та законних інтересів юридичних осіб, інтересів держави, які охороняються законом» [168, с. 74]. Процедурні правовідносини виникають у разі встановлення в законодавстві обов'язкової процедури їх проходження, без якої неможливої подальші етапи реалізації прав і обов'язків у матеріальних правовідносинах [169, с. 109].

Процедурні правовідносини можуть виникати у сфері захисту порушених житлових прав. При порушенні житлових прав особа може застосовувати неюрисдикційну та юрисдикційну форми захисту своїх прав. Житлові спори включають спори щодо: приватизації житла; примусового виселення із житла; набуття права на житло; схоронності житлового фонду; розірвання договору житлового найму; припинення сервітуту на проживання; надання житлово-комунальних послуг та ін. Для їх розв'язання доцільно використовувати альтернативні способи розв'язання спорів, зокрема шляхом створення житлових комісій при об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку або звернення до медіатора.

Підкреслимо, що захист житлових прав є відмінною категорією від захисту цивільних прав. Законодавцем право на захист цивільних прав встановлено у ч. 1 ст. 16 ЦК України, відповідно до якої кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу [118]. Такий законодавчий підхід зводить захист цивільних прав до правової можливості особи звернутися до компетентних органів держави за захистом у разі виникнення необхідності та коли особа вважає, що її право порушено або може

бути порушено. Отже, в українському законодавстві закладена широка можливість звертатися з вимогою про захист. При цьому доказування наявності порушення прав покладено на особу, яка вважає, що її право, інтерес є порушеними. За цих обставин захист цивільних прав використовується у разі порушення відповідного суб'єктивного цивільного права.

На відміну від цього, захист житлових прав як в міжнародному, так і національному законодавстві охоплює більш широке коло житлових відносин. Так, захистом житлових прав вважається:

- забезпечення житлової потреби осіб, які самостійно не можуть її задовольнити внаслідок матеріального стану, хвороби, безробіття;

- набуття права на соціальне житло безпритульними, внутрішньо переміщеними особами, дітьми-сиротами та ін.;

- створення умов для попередження виникнення стану безпритульності та бездомності;

- захист від примусового виселення;

- зобов'язання щодо подолання аварійності житла;

- забезпечення стабільного та безпечного користування житлом;

- заходи щодо подолання домашнього насильства у разі позбавлення житла як форми економічного насильства в сім'ї;

- відновлення, визнання житлових прав та відшкодування шкоди у разі їх порушення.

У широкому розумінні захист житлових прав охоплює: забезпечення житлової потреби осіб, які самостійно не можуть її задовольнити внаслідок матеріального стану, хвороби, безробіття; набуття права на соціальне житло (йдеться про безпритульних, внутрішньо переміщених осіб, дітей-сиріт); створення умов для попередження виникнення стану безпритульності та бездомності; зобов'язання щодо подолання аварійності житла; захист від примусового виселення; забезпечення стабільного та безпечного користування житлом; заходи щодо подолання домашнього насильства в разі позбавлення житла як форми економічного насильства в сім'ї; відновлення, визнання житлових прав та відшкодування шкоди у разі їх порушення. У вузькому розумінні захист житлових прав – це процедура відновлення, визнання, відшкодування порушених житлових прав [170].

Житлові відносини та житлові правовідносини являють собою складне системно-структурне утворення [171, с. 26]. При виявленні структурних елементів житлових відносин та житлових правовідносин варто підкреслити, що в юридичній науці щодо структури правовідношення склались різні позиції. Одні дослідники виокремлюють у структурі правовідношення: суб'єкт, об'єкт, зміст [172, с. 23]. Інші доводять, що структура правовідношення включає: об'єкт, суб'єкт, юридичний зміст (права іа обов'язки суб'єктів), а також юридичний факт [173, с. 198].

Аналізуючи фундаментальні позиції щодо складу правовідношення, зазначимо, що доречно виокремлювати склад житлових відносин та склад житлових правовідносин. До складу житлових відносин включаються такі елементи, як суб'єкт, об'єкт та юридичний факт. Житлові відносини виступають різновидами суспільних відносин, вони ще не зазнали регулятивного впливу норми права, а тому не можуть містити зміст у вигляді суб'єктивних прав та юридичних обов'язків. При цьому вони виникають, змінюються та припиняються на підставі відповідних юридичних фактів. Останні виконують функцію певного запуску існування та здійснення житлових відносин. На відміну від цього складу, склад житлових правовідносин охоплює: суб'єкт, об'єкт та зміст. Житлові правовідносини – це суспільні відносини, які вже врегульовані нормами житлового законодавства. Тому вони містять зміст правовідношення, а от юридичний факт вже може не включатися у цю структуру, оскільки юридичний факт існує поза правовідношенням, він – фактор запуску або вторгнення в існуюче правовідношення певних дій або дій, що змінюють стан суб'єктивного права. Отже, елементами будь-якого правовідношення є суб'єкт, об'єкт та зміст правовідношення. У житлових правовідносинах мають прояв усі наведені елементи, однак їх зміст має певні особливості, отже, звернемось до їх дослідження.

Суб'єкти житлових правовідносин – це учасники житлових правовідносин. Вони поділяються на такі групи: 1) суб'єкти власності на житло (фізичні, юридичні особи, територіальна громада, держава); 2) суб'єкти користування житлом (наймачі, члені сім'ї наймача, орендарі житла тощо); 3) управляючі організації житлом

(ОСББ, ЖК, управляючі компанії тощо); 4) суб'єкти надання житлово-комунальних послуг (виробники, виконавці житлово-комунальних послуг); 5) суб'єкти девелопменту (ЖБК, будівельні компанії, ріелторські фірми тощо). Наведені суб'єкти мають певні особливості у правовому статусі, що передбачає можливість здійснення суб'єктивних прав щодо проживання особи в житлі (надання житла, забезпечення житлових прав, утримання житла тощо). При цьому суб'єкти житлових правовідносин, якщо відштовхуватися від правомочності проживання, можуть бути поділені на: а) суб'єкти надання житла; б) суб'єкти, що здійснюють проживання у житлі; в) суб'єкти, що забезпечують безпечно та стабільне проживання особи в житлі.

Об'єктом житлових правовідносин може бути множинність об'єктів, зокрема як житло, проживання в житлі, житлово-комунальні послуги. Житло як об'єкт житлових правовідносин повинно забезпечувати здорове середовище проживання людини та відповідати юридичним та якісним вимогам. До юридичних вимог належать характеристики житла за правовим режимом (належність до відповідного житлового фонду та ін.), якісні вимоги передбачають відповідність житла санітарно-технічним нормам [174, с. 93].

Зміст житлових правовідносин – це система юридичних прав та обов'язків суб'єктів житлових правовідносин. Суб'єктивні житлові права здійснюються у певних діях, що є результатом реалізації певних житлових прав особи. До житлових прав варто віднести такі: право на житло; право на місце проживання; право на одержання жилої площі у державному житловому фонді або іншого соціального житла; право на користування житлом, що є системою права на місце проживання та права на споживання житлово-комунальних послуг; право на проживання в житлі; право на взяття на облік для поліпшення житлових умов; право на збереження жилого приміщення у разі тимчасової відсутності понад шість місяців; право на управління житлом; право на безпечні, комфортні умови проживання у житлі; право на захист житлових прав; право на соціальну підтримку проживання у житлі (право на субсидію). До житлових обов'язків варто віднести: оплату житлово-комунальних послуг, оподаткування

житла; непорушення прав сусідів; використання житла відповідно до технічно-санітарних правил, стандартів то-що [175, с. 148].

Проведене автором дослідження у цьому підрозділі монографії дозволило виокремити поняття та види житлових відносин, житлових правовідносин, їх структурні елементи. Визначено, що житлові правовідносини – це суспільні відносини, врегульовані нормами житлового законодавства щодо набуття права на житло, користування житлом, забезпечення недоторканності житла, управління житловим фондом та окремими його елементами, отримання інформації щодо житла та житлових прав, матеріально-технічного забезпечення житлової сфери, захисту житлових прав. До них належать відносини щодо: 1) набуття права на житло; 2) користування житлом; 3) управління житловим фондом, включаючи управління багатоквартирним будинком; 4) забезпечення недоторканності житла; 5) отримання інформації щодо житла та житлових прав; 6) матеріально-технічного забезпечення житлової сфери (відносини з будівництва, реконструкції та ремонту житла, надання житлово-комунальних послуг); 7) захисту житлових прав.

Доведено, що набуття права на проживання в житлі можливе на підставі відповідної моделі житлових відносин, зокрема це: 1) речово-правова модель, яка передбачає задоволення житлової потреби за допомогою інституцій речового права, наприклад придбання права власності на житло, сервітуту, легату; 2) зобов'язальна модель, що передбачає придбання права проживання в житлі за допомогою встановлення зобов'язання, зокрема договору найму (оренди) житла, договору піднайму; 3) соціальна модель – це модель, за якою набуття права на проживання в житлі виникає на підставі застосування норм права соціального забезпечення, шляхом надання соціального житла та укладання договору соціального найму; 4) модель пільг та привілеїв, що передбачає безкоштовне надання житла з державного житлового фонду за заслуги або діяльність в інтересах держави (йдеться про житло для військовослужбовців або службове житло).

2.2. Доктринальні підходи до визначення об'єкта житлових правовідносин

Одна зі сталих позицій радянського житлового права стосувалась визначення об'єкта житлових відносин у вигляді житла. З часом такий підхід став втрачати актуальність, оскільки крім житла, об'єктом стали називати і майнові права на житло і проживання у житлі. Тому це потребує окремого дослідження. Визначення об'єкта житлових відносин має теоретичне та практичне значення, оскільки постійні наукові дослідження теорії права пропонують оновлені погляди щодо об'єкта правовідносин. Зокрема, доводиться, що об'єкт є необхідним для характеристики правовідносин (у категоріальному значенні), але не входить до його складу (в онтологічному сенсі). Об'єкт правовідносин у категоріальному значенні має два аспекти – юридичний та фактичний [176, с. 127]. Пропонується і такий погляд, що об'єкт правовідносин – це те, що може бути предметом цивільного обороту та визнано таким законодавцем. При цьому вказується, що об'єкт правовідносин – категорія приватного права, котра може розглядатися як критерій для розмежування приватного та публічного права [177, с. 8]. Проблемність цього питання посилюється і тим, що житлове право як наука потребує власного розуміння цієї категорії.

Виявити об'єкт житлових прав можливо шляхом аналізу поняття об'єкта правовідносин. Сучасні концепції характеризують та класифікують об'єкт правовідносин за різними підставами: 1) за кількістю предметів (явищ), які можуть стати об'єктом правовідносин: а) моністичні, б) плюралістичні; 2) за характером об'єкта: а) об'єкт – річ, б) об'єкт – дія, в) об'єкт – результат, г) об'єкт – благо, г) змішаний об'єкт; 3) за наявністю ієрархії об'єктів у правовідносинах: а) однорівневі, б) багаторівневі; 4) за ступенем складності: а) прості, б) складні; 5) залежно від ролі об'єкта у правовідносинах: а) об'єктні: об'єкт є завжди і в усіх відносинах, б) безоб'єктні (умовні: об'єкта немає лише в деяких правовідносинах; безумовні: у всіх правовідносинах об'єкта не існує) [176, с. 143]. Аналізуючи вказані підходи до визначення правової природи об'єкта правовідносин, варто звернути увагу й на те, що в приватному праві визначилась дискусія з приводу спів-

відношення категорій «об'єкт прав» та «об'єкт правовідносин». Одні науковці вказують, що це тотожні поняття [178, с. 179, 4, с. 114], інші доводять, що це різні дефініції [179, с. 10]. Для визначення спеціального об'єкта відносин, зокрема врегульованих житлових законодавством, необхідно визначитися стосовно вищевказаних теоретичних дискусій, котрі відбулися навколо складної категорії – об'єкта, оскільки наукова платформа розбудови будь-якої теоретичної дефініції залежить саме від вибору авторської позиції. Тому, сформулюємо власне розуміння об'єкта прав, об'єкта правовідносин, об'єкта суб'єктивних прав [180, с. 104].

Об'єкт – це одна з передумов зародження відносин, зокрема цивільних або житлових. Це благо (що необхідне людині в житті), яке, з точки зору юриспруденції, перебуває у пасивному стані. Об'єкт не породжує суспільних відносин та правовідносин, він лише дає можливість їм розвиватися, що свідчить про те, що ця дефініція знаходиться поза правовідношенням. Стосовно об'єкта відносин не виникають суб'єктивні права та юридичні обов'язки.

Наявність об'єкта прав є передумовою виникнення правовідносин. До того ж об'єкт прав має власний правовий режим, який може змінюватися залежно від зміни статусу об'єкта, зокрема впливу інтересів суб'єкта. Також варто зазначити, що об'єкт прав має індивідуальну відособленість та визначається в об'єктивному праві як самостійна правова категорія. Система об'єктів прав у законодавстві встановлюється у загальних нормах (ст. 177 ЦК України) [118], які визначають лише можливість установавання правовідносин, без урахування їх динамічної стадії. Отже, об'єкт прав – це незалежна правова дефініція, котра існує поза правовідношенням [180, с. 104].

Виникнення суспільного відношення є початковою стадією в механізмі динаміки правовідношення, що розвивається за лінійним або нелінійним алгоритмом. При цьому об'єкт прав є елементом, включеним у динамічну систему правовідношення. Це включення перетворює пасивну категорію «об'єкт прав» у динамічну – «об'єкт правовідношення». Таким чином, об'єкт правовідносин – це благо, яке знаходиться в активному стані у зв'язку з включенням його до складу правовідношення. Стосовно нього розвиваються суб'єктивні права та юридичні обо-

в'язки, викликані формуванням певного правовідношення. Це – категорія суб'єктивного права. Об'єкт правовідносин володіє правовим режимом, елементом якого є панування суб'єкта над об'єктом; ця категорія не існує поза правовідношенням, має залежну від правовідношення характеристику, виникає на стадії формування правовідношення [180, с. 104].

Об'єкт суб'єктивних прав – індивідуально-конкретне благо, спрямоване на задоволення конкретної потреби людини. Він має чітку прив'язку до інтересу суб'єкта, при цьому зміст суб'єктивних прав має вторинну природу від характеристик об'єкта. Ця категорія може розглядатися (та не існувати) як у структурі правовідношення, так і поза ним, але з урахуванням спрямованості, характеристики правовідношення, оскільки ця дефініція виникає на стадії реалізації правовідношення. Окремо варто звернути увагу на дефініцію «благо», яка використовується для характеристики об'єкта, оскільки в юридичній науці цей термін має різне тлумачення – це інтерес, результат дії, дія, річ, нематеріальні субстанції тощо. Незважаючи на простоту цієї категорії, вона є найбільш складною в дискусіях, що формуються навколо визначення об'єкта правовідношення. Благо – це достатки; вигоди; дари, все те, що потребує людина в житті [181, с. 54]. Воно має прояв в особистих немайнових благах: речах, послугах, інформації; результатах інтелектуальної діяльності людини. Вказані блага за своєю правовою природою є різними. Наприклад, річ має стабільну об'єктивну форму; послуга не може бути збереженою (за виключенням послуг – робіт з виготовлення речі), оскільки для неї характерна наявність фізичної нематеріальності у вигляді позитивного ефекту для людини, зокрема послуга перевезення має позитивний ефект у вигляді переміщення будь-кого або/та чого-небудь. Отже, позитивний ефект буде виступати благом у відповідних правовідношеннях. На підставі цього, можна визначити, що об'єкт правовідносин, у широкому розумінні, є благом, котре має позитивний ефект для конкретної особи. При цьому позитивність визначається саме конкретизованим суб'єктом, котрий спрямовує свою діяльність щодо отримання ефекту. Таким чином, благо (де-юре) – це юридична субстанція, що має позитивний ефект для суб'єкта, котра має прояв у категорії «об'єкт» [180, с. 104].

Спираючись на вищевикладене, логічно перейдемо до розгляду об'єкта житлових відносин. Як уже було визначено, житлові відносини поділяються на особисті немайнові житлові відносини, майнові житлові відносини, організаційні та процедурні житлові відносини. Постає питання: чи буде у цих відносин єдиний об'єкт? Одразу можна зазначити: житло. Однак, зупинимося і поставимо наступне питання: яка мета житлових правовідносин? Житлові правовідносини спрямовані на задоволення житлової потреби людини. Це їх відрізняє від класичних відносин власності, котрі спрямовані на задоволення потреби у вигляді панування особи над річчю. Тому позитивний ефект житлових правовідносинах має прояв у проживанні особи в житлі. При цьому не має значення, яке це житло (будинок, квартира, кімната), оскільки первинно виступає потреба у проживанні.

Проживання в житлі – це захист людини від небезпеки, а отже, є одним з елементів у механізмі забезпечення життя людини. Отже, позитивний ефект від житла у житлових правовідносинах має прояв в його використанні для проживання у ньому. Якщо погодитися з тим, що житло є об'єктом житлових правовідносин, то постає питання: а в чому полягає різниця між відносинами власності на житло та житловими відносинами? Відповідь може бути одна – жодної різниці. Таке ототожнення призвело до того, що в сучасному національному праві відсутнє доктринальне розуміння категорії «проживання», яке повинно бути стабільним та безпечним. Ці характеристики виходять з того, що саме проживання забезпечує життя людини, а тому повинно бути безпечним для життя людини та стабільним для отримання позитивного ефекту при задоволенні житлової потреби. Можна чітко простежити взаємозв'язок між життям людини та житлом. У кліматичних умовах нашої країни постає питання: чи може вижити людина без проживання у житлі? Наприклад, кліматичні умови Італії, Греції, Іспанії, Великобританії значно відрізняються від кліматичних умов України, а ці умови формують політику та врегулювання надання житлово-комунальних послуг, стандартів безпечних умов проживання у житлі, що, взагалі відбивається на можливості людини реалізовувати своє право на життя. Це певний виняток на шляху інтеграції українського законодавства до європейського [180, с. 105].

Сучасний предмет житлового права складається з правовідносин як щодо забезпечення людини житлом (як це було при плановій соціалістичній економіці), так і відносини щодо особливого права – безпечного проживання в житлі [180, с. 105]. Право на безпечне проживання є одним з видів прав, що може бути встановлено основним законом держави. Наприклад, у Конституції Азербайджанської Республіки передбачено право на безпечне проживання (ст. 31 Конституції) [182].

На підставі вищевикладеного можна висунути гіпотезу, що об'єктом житлових правовідносин є благо, яке має позитивний ефект у вигляді проживання у безпечному для людини приміщенні. Отже, благом – є проживання у безпечному приміщенні. Для підтвердження цього звернемось до судової практики. Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у п. 24 постанови «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ» від 01.03.2013 р. № 3 визначив, що у порядку цивільного судочинства розглядаються спори щодо права особи на житло (приватизація житла, взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або зняття з такого обліку, надання житла, користування житловим приміщенням у будинку державного чи приватного жилого фонду, житлово-будівельних кооперативів, у гуртожитках, зняття з реєстраційного обліку місця проживання за наявності спору, виселення, а також спори щодо забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків тощо) [183]. У вказаній постанові частково визначено види прав, у яких конкретизується конституційне право на житло. Застосуємо їх для виявлення об'єкта правовідносин. Якщо приватизація житла має за мету отримання панування над житлом, то об'єктом буде житло, а отже, виникають відносини власності. Взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або зняття з такого обліку має на меті поліпшення умов проживання у житловому приміщенні, тобто об'єкт проживання може визначатися як об'єкт житлових відносин [180, с. 105].

Варто звернути увагу, що у науці постійно відбувається дискусія щодо такої категорії, як об'єкт житлових відносин. Наприклад, О. В. Батова вказує, що об'єктом

житлових прав є надання можливості проживання в житловому приміщенні, водночас як саме житлове приміщення є лише предметом житлово-правових договорів [184, с. 12]. З критикою цієї позиції виступив Є. М. Киминчижи, який стверджує, що жодного права на проживання, відмінного від права користування житловим приміщенням, в дійсності не існує. Саме проживання передбачає використання житла як особливого блага з метою проживання в ньому. Термінологічна заміна не привносить нічого нового. Із цієї ж причини не можна погодитися з позицією щодо відмінності суб'єктивного права проживання від речових прав володіння та користування житловим приміщенням [185, с. 38]. Безумовно, науковий погляд Є. М. Киминчижи відповідає традиційному розумінню проживання, з точки зору речового права. І можна було б з ним одразу погодитися, але проведемо аналіз цього підходу.

Проживання в житлі може розглядатися в аспекті речового та зобов'язального права. Якщо розглядати проживання в житлі з позицій речового права, то проживання не може повністю ототожнюватися з правом користування. Право користування є елементом правомочності власника житла щодо отримання позитивного ефекту (доходу, результату) від житла, зокрема шляхом: передавання в оренду; використання житла для професійної діяльності за умови непорушення прав третіх осіб; власного проживання або для постійного знаходження в ньому, користуванням житлово-комунальними послугами, веденням господарства. Отже, проживання, з точки зору речового права, є лише елементом у правомочності користування житлом [180, с. 106]. Проживання в житлі пов'язано з використанням житла для постійного знаходження у ньому, користуванням житлово-комунальними послугами, веденням господарства, здійсненням особистого життя.

Звернемось до розуміння проживання як зобов'язально-правової категорії. Для цього застосуємо модель *locatio-conductio rei*. Римські юристи визначали, що до обов'язків наймодавця відносилась не тільки однократна передача речі для користування, але й забезпечення протягом усього строку спокійного користування житлом. Для цього наймодавець повинен був проводити необхідний ремонт відданої в найм речі, щоб підтримувати її

протягом усього терміну договору в придатному для користування стані, усувати перешкоди, які може зустріти з будь-якого боку наймач та ін. Звертаємо увагу на першу особливість користування річчю, з точки зору зобов'язальної природи, користування повинно бути спокійним, тобто безпечним та не порушуватися як наймодавцем, так і третіми особами. У сучасному житловому праві це елементи безпечного та стабільного проживання у житлі. Крім того, за *locatio-conductio rei* встановлювалась і особливість припинення найму житла. Якщо об'єднати розуміння проживання за речово-правовою та зобов'язально-правовою характеристикою, то отримуємо, що проживання в житлі – це стабільне використання житла для постійного безпечного знаходження у ньому, користування житлово-комунальними послугами, ведення господарства, збереження особистого життя, що відбувається в житлі. Таке розуміння права проживання виокремлює його серед речових та зобов'язальних відносин, оскільки є їх поєднанням. У цьому є і відмінність права проживання (право на безпечне, стабільне знаходження у житлі) від права користування. Окремо зауважимо, що право проживання забезпечується та здійснюється як наймачем, так і наймодавцем. Право проживання надає право вимоги щодо забезпечення стабільного, безпечного проживання, право на позитивні дії у вигляді знаходження, ведення господарства у житлі, право на захист свого законного знаходження у житлі [180, с. 106].

Узагальнюючи наведене, можна стверджувати, що об'єкт житлових відносин включає множинність об'єктів, зокрема ним може визнаватися проживання в житлі (як майнове право набуття права на проживання та процес безпосереднього проживання в житловому приміщенні), житло та житлово-комунальні послуги, що забезпечують достатність та безпечність проживання в житлі. Якщо розглядати житло як об'єкт житлових правовідносин, то постає питання про співвідношення поняття житла та житлової нерухомості. Отже, звернемось до аналізу цих категорій.

Поняття житла, його функції та види не залишаються незмінними, вони змінюються під впливом різних умов історичного розвитку держави: залежно від рівня розвитку продуктивних сил і характеру виробничих відносин, соціальної, демографічної та етнічної культури

суспільства. Сьогодні житлова нерухомість виконує декілька функцій у суспільстві, зокрема задовольняє житлову потребу, є об'єктом господарської діяльності, виступає механізмом у реалізації соціальної політики держави. Головною ознакою житлової нерухомості є те, що вона – основа особистого існування громадян і використовується для особистого споживання [186, с. 2]. Під особистим споживанням цього виду нерухомості варто розуміти його властивість задовольняти потребу в проживанні людини. Таким чином, житлова нерухомість – це різновид нерухомого майна, призначеного для проживання людини.

Визначення житлової нерухомості закріплено п.п. 265.2.1 п. 265.2 ст. 265 Податкового кодексу України. Так, об'єктом оподаткування є об'єкт житлової нерухомості. Водночас в ст. 265 Податкового кодексу України використовуються два терміни: «житлова нерухомість» та «нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки». Останнє визначення міститься в назві статті, хоча у тексті самої статті використовується термін «житлова нерухомість». Отже, дефініцію, використану в назві ст. 265 Податкового кодексу України, не роз'яснено, як і не встановлено в нормах цього Кодексу визначення житлової нерухомості [187]. Крім того, термін «нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» не передбачено у ЦК України та ЖК УРСР. Варто зазначити, що у ст. 265 Податкового кодексу України визначено, що до житлової нерухомості не відноситься непридатне житло.

Поняття непридатного житла не закріплено, але визначені його характеристики. Стаття 7 ЖК УРСР передбачає можливість вилучення житлових будинків, приміщень із житлового фонду на підставі їх непридатності [78]. Непридатним для проживання визнається житло, яке не відповідає санітарним, технічним вимогам, і його використання може завдати шкоди здоров'ю, життю мешканців. Непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення переобладнуються для використання в інших цілях або такі будинки зносяться за рішенням органів місцевого самоврядування. Для визнання житла непридатним необхідна наявність заяви власника та висновок спеціальної комісії обстеження будинку. При визнанні житла непридатним, воно не може використовуватися для проживання, тому на підставі рішення власника, за погодженням з державними органами, житлове

приміщення може переобладнуватися в нежитлове або підлягає зносу. Отже, непридатне житло не може бути об'єктом житлових правовідносин.

Вперше термін «нерухомість, відмінна від землі» та його класифікацію було встановлено в Законі України «Про податок з доходів фізичних осіб». У п.п. 1.10.1 п. 1.10 ст. 1 цього нормативного акта було закріплено: «нерухомість, відмінна від землі, поділяється на: будівлі, а саме: приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями. Будівлі поділяються на будинки (включаючи готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі; споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель» [188]. Таким чином, до об'єктів нерухомості, відмінної від землі, до 2011 р. відносились постійне і тимчасове житло та нежитлова нерухомість, пов'язана із житлом та життєдіяльністю людини.

Необхідно підкреслити й те, що при використанні терміну «нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» виникає проблема класифікувати таке майно за будівельними нормами та його ознака «відмінність від земельної ділянки» цілком руйнує визначення будівлі, що є широким терміном. Так, згідно із «Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженим наказом Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507, будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [189]. Отже, будівля має зв'язок із земельною ділянкою у вигляді несучих конструкцій (фундаменту) та підземних приміщень. Таким чином, можна стверджувати, що термін «нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» є неузгодженим із цивільним, житловим законодавством та будівельними правилами і стандартами. Тому більш теоретично обґрунтованим та практично доцільним є визначення «житлова нерухомість» [190, с. 17].

Класифікацію об'єктів житлової нерухомості передбачено в ЦК України, ЖК УРСР, Податковому кодексі України та в інших нормативних актах. Звернемось до аналізу законодавчих актів з метою встановлення єдиної класифікації житлової нерухомості. У пункті 2 ст. 331 ЦК України встановлено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Також ст. 376 ЦК України передбачено регулювання правовідносин щодо самочинно збудованого нерухомого майна. З огляду змісту цих статей можна стверджувати, що до об'єктів житлової нерухомості, за Цивільним кодексом України відносяться житлові будинки, будівлі, споруди тощо [118]. Ці об'єкти повинні бути завершені будівництвом.

Класифікацію об'єктів житлової нерухомості передбачено і в податковому законодавстві. У п.п. 14.1.129 п. 14.1 ст. 129 Податкового кодексу України встановлено такі об'єкти житлової нерухомості: житловий будинок; житловий будинок садибного типу; прибудова до житлового будинку; квартира; котедж; кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах; садовий будинок; дачний будинок [187]. Варто зазначити, що вказаний поділ житлової нерухомості не узгоджується із чинним ЖК УРСР. Так, у ст. 4 ЖК УРСР встановлена класифікація об'єктів, що створюють житлові фонди: жилі будинки (частини будинків), жилі приміщення, квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності [78]. Ця класифікація може застосовуватися за аналогією до класифікації житлової нерухомості. Тому непогодженим із житловим законодавством є п.п. «в» п.п. 14.1.129 п. 14.1 ст. 129 Податкового кодексу України, який відносить до типів об'єктів житлової нерухомості прибудову до житлового будинку. Необхідно зауважити, що прибудова не може бути віднесена до об'єктів житлової нерухомості, оскільки прибудова до житлового будинку є невід'ємною частиною житлової будівлі, яка будується відповідно до технічних санітарних вимог та не має самостійного функціонального призначення. Прибудова до будинку не може бути окремим об'єктом цивільного, житлового, податкового законодавства, тому що при

встановленні її самостійної функції від будинку прибудова стає окремим об'єктом правовідносин, зокрема житловим приміщенням у житловому будинку, що відноситься до житлової площі будинку [190, с. 18].

За аналізом цих нормативних актів можна стверджувати, що об'єкти житлової нерухомості класифікуються за призначенням: для постійного проживання (житловий будинок, квартира, їх частина) та для тимчасового проживання (гуртожитки, готелі, притулки, дачні будинки та ін.) [190, с. 18]. Варто зазначити, що внаслідок визначення законодавством широкого терміну «житлова нерухомість» постає питання про його співвідношення з поняттям «житло».

Визначення правової категорії «житло» та її ознак є сучасною проблемою як науки, так і практики застосування законодавства, оскільки розширилась типологія житла за призначенням: крім поняття соціального житла, з'явилися такі нові поняття, як житло підвищеної комфортності, прибуткове житло. Розвиток сучасного суспільства, зокрема потреб людини у комфорті та безпеці, відбивається і на тлумаченні житла. Вже недостатньо розглядати житло як економічну, технічну, правову категорію, воно стало об'єктом дослідження психології та інших наук. Водночас будівля розглядається як антропогенна система, створена людиною для захисту від негоди і ворогів, а також для певного виду діяльності. Оцінка її якості базується на методах кваліметрії (qualis – якої якості) – науки, яка вивчає принципи визначення якості продукту та базується на висновках гуманітарних, медико-санітарних, екологічних та спеціальних технічних дисциплін. У теорії архітектури житло розглядають як систему «житло», що є складною для дослідження не лише через велику кількість складових, але й через те, що вона не є статичною, що в ній відбуваються процеси, де в чому подібні до процесів розвитку живого організму [191, с. 5]. Отже, аналіз наукових робіт у напрямках права, економіки, будівництва, архітектури, психології дозволяє дійти висновку, що сучасні дослідження житла вже не обмежуються його необхідними мінімальними технічними характеристиками, вони більш спрямовані у біологічному напрямку тлумачення житла, який пов'язано з комфортністю житла, що відбивається на його придатності та призначенні. Розширення сфери наукового вив-

чення житла дозволяє запропонувати розглядати житло як правову, технічну, економічну, психологічну категорію. При цьому правова дефініція «житло» повинна бути найбільш об'єктивною і вміщувати усі вагомні ознаки житла, що можуть вплинути на його правовий режим [192, с. 92].

Узагальнюючи наведене, можна визначити, що житло класифікується залежно від: 1) призначення (постійне, тимчасове проживання); 2) планово-технічної конструкції (частина житлового будинку). У згаданих нормативних актах постійно виокремлюється такий вид житла, як житлове/жиле приміщення. При цьому його визначення або його типи не встановлюються. Поняття одного з типів жилого приміщення закріплено у п. 6 ч. 1 ст. 11 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків». Згідно із ним жилі приміщення у гуртожитку – це приміщення у гуртожитку (жилі кімнати, жилі блоки чи жилі секції), призначені та придатні відповідно до вимог законодавства до житла, призначеного для постійного проживання в ньому [193]. Це визначення надає можливість виокремити типи жилих приміщень: жилі кімнати, жилі блоки та жилі секції. Крім того, цим Законом встановлено, що житловий комплекс гуртожитку – це гуртожиток як цілісний об'єкт нерухомого майна, тобто будівля гуртожитку та/або його частини, його мережі, відведена під ним земельна ділянка, його прибудинкова територія та розташовані на ній будівлі й споруди, необхідні для утримання та обслуговування гуртожитку за прямим цільовим призначенням – для проживання мешканців (п. 7 ч. 1 ст. 11 Закону) [193].

З наведеного випливає, що можна виокремлювати прості та складні об'єкти житла. До простих об'єктів житла варто відносити квартиру, жилу кімнату, індивідуальний житловий будинок. Складні об'єкти житла – це багатоквартирні будинки та гуртожитки. Останні об'єкти можуть входити до більш складної конструкції – житлового комплексу, що охоплює всі об'єкти, потрібні для забезпечення функціонального призначення головного об'єкта [194, с. 282].

З урахуванням складності відносин навколо багатоквартирних будинків виникає потреба виявити особливості їх правового режиму. Багатоквартирний будинок складна категорія за правовою, технічною, економічною

характеристикою, оскільки його елементи можуть мати неоднакові правові режими, технічні (технологічні) особливості, власну систему розрахунків вартості, експлуатації та амортизації. Багатоквартирний будинок – це складний об’єкт житлової нерухомості, який включений до складу житлового фонду та відповідає санітарно-технічним та іншим державним нормам, стандартам, складається з двох і більше квартир та спільного майна (допоміжні приміщення, прибудинкова територія навколо нього, конструктивні елементи, інженерні мережі та обладнання та інше), що за своїм функціональним призначенням спрямовано для обслуговування житла (квартир, кімнат), розміщеного в ньому. Доцільно виокремлювати моделі права власності і на багатоквартирний будинок [195, с. 81].

Перша модель – індивідуальна. Вона виникає, коли право власності на багатоквартирний будинок (на всі житлові, нежитлові приміщення, конструкції, обладнання) з’являється лише в одній особі: фізичної, юридичної, територіальної громади, держави. При цьому багатоквартирний будинок функціонально призначений для задоволення житлової потреби наймачів та потреб власника в отриманні прибутку від власної нерухомості. Ця модель виникає, коли одна особа набуває право власності на всі приміщення в багатоквартирному будинку або забудовник самостійно збудував багатоквартирний будинок з метою здачі в оренду приміщення і зареєстрував право власності на весь будинок. Ознаками індивідуальної моделі власності на багатоквартирний будинок є: наявність одного власника на усі житлові, нежитлові приміщення, обладнання та конструкції; функціональне призначення багатоквартирного будинку полягає в задоволенні житлової потреби громадян, які користуються приміщеннями, та задоволенні потреб власника в отриманні прибутку від цього майна; багатоквартирний будинок є самостійним, цілісним об’єктом цивільних прав; об’єктом державної реєстрації буде виступати будівля в цілому. Індивідуальна модель права власності на багатоквартирний будинок була розповсюджена за часів СРСР при поширенні державного житлового фонду. Зустрічається ця модель і в сучасних європейських країнах. Наприклад, при встановленні великих податків та зборів на приватну житлову нерухомість або коли вартість житла є достатньо значною, а

оренда житла є більш вигідною для громадян. У цьому разі природно формується державний житловий фонд (що надає можливість задовольнити потреби у соціальному житлі) та приватний житловий фонд, який складається з багатоквартирних будинків, які належать приватним власникам та призначені для постійної здачі в оренду житла [195, с. 81].

Необхідно зауважити, що у разі реєстрації за забудовником права власності на весь багатоквартирний будинок у подальшому забудовник не позбавляється права виділити самостійні об'єкти власності – квартири. Зміна індивідуальної моделі власності на багатоквартирний будинок можлива і при переході прав на багатоквартирний будинок до кількох осіб при спадкуванні. У цьому разі будуть встановлені відносини спільної часткової власності на весь будинок, а не відносини індивідуальної власності на будівлю. Після виділення квартир як самостійних об'єктів індивідуальна модель власності на багатоквартирний будинок перестає існувати, оскільки виникають два і більше власників у структурі власності багатоквартирного будинку [195, с. 81].

Друга модель власності на багатоквартирний будинок – це складно-структурна (колективна) модель. При встановленні цієї моделі багатоквартирний будинок не може виступати самостійним об'єктом цивільних прав, оскільки буде виступати як капітальна будівля чи об'єкт технічного, містобудівного обслуговування індивідуальних об'єктів власності – квартир. У цьому разі функціональне призначення багатоквартирного будинку – це задоволення потреб у підтримці санітарно-технічного стану житла, що розміщено у цьому будинку, зокрема квартир та кімнат. Ця модель власності полягає в тому, що існують два і більше власників житлових та нежитлових приміщень, які користуються одними й тими ж правомочностями володіння, користування і розпорядження та відповідно не перебувають у підпорядкуванні один одного. Ознаки складно-структурної моделі власності на багатоквартирний будинок такі: наявність двох і більше власників; будинок призначений для забезпечення функціональної цілісності приміщень, розташованих у ньому; багатоквартирний будинок має правовий режим складних об'єктів. Складно-структурна модель власності передбачає для багатоквартирного будинку правовий режим складного

об'єкта цивільних прав, оскільки в цій моделі окремо встановлюється та розглядається право власності на житлові, нежитлові приміщення, спільне майно будинку. При встановленні цієї моделі окремо постає питання стосовно управління багатоквартирним будинком. Це пояснюється тим, що право власності на житлові та нежитлові приміщення здійснюється індивідуально, а право власності на спільне майно шляхом взаємного волевиявлення всіх співвласників. За цих обставин виникає необхідність формувати систему управління майном у багатоквартирному будинку за допомогою створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або здійснювати співпрацю з організацією управління багатоквартирним будинком [195, с. 82].

Звертаємо увагу, що детальна класифікація житла міститься у Державних будівельних нормах України «Житлові будинки. Основні положення» (ДБН В.2.2-15-2005), в яких визначено, що житло за рівнем комфорту та соціальною спрямованістю поділяється на дві категорії: житло I категорії (комерційне) та житло II категорії (соціальне). Видами комерційного житла є квартира та одноквартирний житловий будинок (чи котедж); види соціального житла – квартири та житлові кімнати гуртожитків. Житлові будинки поділяються на одно- та багатоквартирні. Виокремлено також спеціалізоване житло – квартири та житлові будинки, призначені для проживання осіб похилого віку або інвалідів, службове житло (для робітників і службовців) та гуртожитки для молоді [196]. Варто також звернути увагу на ще одну класифікацію житла з урахуванням рівня комфорту та соціальної спрямованості.

Види соціального житла встановлені законом України «Про житловий фонд соціального призначення». Відповідно до п. 1 ст. 3 цього Закону до житла із житлового фонду соціального призначення належать: 1) квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, які надаються громадянам у порядку черги на одержання соціального житла; 2) жилі приміщення у соціальних гуртожитках, які надаються громадянам на час їх перебування на соціальному квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем їх проживання [39]. Варто зазначити, що в цьому нормативному акті виокремлюються ті ж самі види житла,

що і в ЖК УРСР: квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, жилі приміщення, за винятком житлового будинку або частини житлового будинку. Крім того, соціальне житло може поділятися на тимчасове (спеціалізований будинок для бідних і безпритульних, тимчасовий притулок для дорослих) та постійне (соціальний гуртожиток, спеціалізований будинок для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів). Характеристика тимчасового соціального житла надається й у Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 № 422 [197]. Зокрема, житлові приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам на підставі договору найму в розмірі не менш як 6 м² на одну особу для тимчасового проживання на строк до одного року з можливістю продовження цього строку в разі неспроможності отримати альтернативне місце проживання [194, с. 283].

Аналізуючи згадані нормативні акти, можна стверджувати, що єдиної класифікації житла не існує, вона розпорошена по різних нормативних актах, тому варто створити класифікацію житла та встановити види житла. Класифікувати житло можна за такими критеріями: 1) за призначенням (постійне, тимчасове проживання); 2) за планово-технічною конструкцією; 3) за рівнем комфорту та соціальної спрямованості; 4) за видами житлових фондів. Розглянемо види житла за запропонованою класифікацією. За призначенням житло поділяється на постійне та тимчасове. Постійне житло – це житло, придатне та призначене для постійного проживання особи. Тимчасове житло – це житло, призначене для проживання особи на строк до 1 року та має мінімальні умови придатності, які забезпечують безпечне проживання особи. Тимчасове проживання особи варто відрізнити від перебування особи у приміщенні. Розмежування місця проживання та місця перебування міститься у Законі України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні», де встановлено розмежування місця проживання та місця перебування за строком проживання (ст. 3 Закону) [198]. Місцем перебування особи може бути готель, мотель, хостел або інше приміщення, що відповідає вимогам щодо

короткочасного перебування особи. Такі приміщення не належать до видів житла, призначеного саме для проживання особи, але на такі приміщення поширюються правила недоторканності житла [194, с. 284].

Відповідно до технічної конструкції житло поділяється на житлові будинки, частини житлових будинків, квартири та жилі приміщення. Ці об'єкти можна поділити на відповідні типи. Житловий будинок може мати такі типи: одноквартирний житловий будинок, котедж, дачний будинок. Типами частини житлового будинку є таунхаус, самотійна частка житлового будинку, прибудова до житлового будинку. Квартири поділяються на звичайні та спеціальні (для проживання осіб похилого віку, осіб з обмеженими можливостями). Типами жилих приміщень є жилі кімнати у гуртожитках, жилі блоки, жилі секції в гуртожитках і кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах. За рівнем комфорту та соціальною спрямованістю видами житла є комерційне та соціальне житло. Комерційне житло – це житло з високим рівнем комфортності, обумовленим розміром житлової площі, проектуванням житла, місцем його розташування та рівнем інфраструктури. Соціальне житло – це житло, що відповідає архітектурно-планувальним і технічним нормам і санітарно-гігієнічним вимогам, установленим у державних будівельних нормах щодо такого житла, та придатне для проживання. Різниця між цими видами житла полягає і в їх правовому режимі, зокрема соціальне житло не можна приватизувати та здійснювати з ним будь-які правочини, здавати в оренду, піднайом, дарувати та ін. [194, с. 284].

За видами житлових фондів (за метою користування) варто виокремити такі види житла: житло з фонду соціального призначення (постійне та тимчасове житло, придулки, гуртожитки), житло із спеціалізованого житлового фонду (службове житло, гуртожитки для студентів), житло з індивідуального житлового фонду (житло, призначене для індивідуального проживання особи та її сім'ї), житло з комерційного житлового фонду (житло, призначене для отримання прибутку та передання іншим особам для платного проживання у ньому). Залежно від форми власності житловий фонд поділяється на приватний, державний і комунальний (житловий фонд органів місце-

вого самоврядування/власність територіальних громад). Відповідно до цього видами житла є житло з приватного, державного та комунального фондів [194, с. 284].

Будь-яке житло повинно відповідати умовам придатності та призначення. Тлумачення слова «придатний» пов'язують зі здатністю робити, виконувати що-небудь [199]. Із цього випливає, що придатність житла обумовлює його можливість за технічним, санітарним станом виконувати функцію житла. І тому можна цілком погодитися з позицією І. А. Дроздова, який вважає, що придатність, на відміну від призначеності, носить не суб'єктивний, а об'єктивний характер [200, с. 14]. Необхідно зауважити, що придатність розглядається як ознака, що характеризує якість та комфортність житла, його відповідність житловим стандартам. Отже, придатність – це ознака житла, яка складається з переліку вимог, які пред'являються до приміщення, яке може вважатися жилим, та характеризує його якісний стан. Вона формується поступово, починаючи із затвердження проєкту будівництва (реконструкції) житла та підтверджується прийняттям в експлуатацію житлового об'єкта, що надає можливість зареєструвати право власності та використовувати житло за призначенням [201, с. 154].

Придатність житла охоплює систему вимог, які обов'язково пред'являються до житла: технічні, санітарні, архітектурні, містобудівні та ін. Технічні вимоги закріплені в додатку Б «Терміни та визначення понять» ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»: житлове приміщення – опалюване приміщення, розташоване у наземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-гігієнічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізованого випромінювання [196]. Із цього трактування житла можна виокремити обов'язкові елементи придатності за будівельними стандартами. До них можна віднести: наявність опалення (якщо приміщення не опалюється, то існує загроза його руйнування та пошкодження сусідських квартир); розташоване у наземному поверсі; відповідність санітарно-гігієнічним вимогам. Водночас вказівка у стан-

дартах на те, що житло призначене для цілорічного проживання (це надає можливість відрізнити житло від дачних, садових будинків) відноситься не до ознаки придатності житла, а до призначення житла [201, с. 155].

Сучасні санітарні вимоги до житла були розроблені у вісімдесятих роках ХХ століття, які встановлені для різного типу житла залежно від кліматичних умов, зокрема мінімальна санітарна площа на одну людину складає 9 кв. м [202]. У розділі 3 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» закріплено, що санітарно-гігієнічні вимоги включають вимоги до інсоляції, природного освітлення, провітрювання, іонізації та мікроклімату приміщень житлових будинків, захисту їх від шуму, вібрації, електромагнітного і радіоактивного випромінювання [196]. Отже, ці вимоги входять до системи вимог придатності житла.

Ще одна вимога до придатності житла – це відповідність житла архітектурним, містобудівним стандартам, правилам, які встановлені у законах України «Про архітектурну діяльність», «Про землеустрій», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності». Аналіз цих актів доводить, що відповідність житла архітектурним, містобудівним вимогам, стандартам включає в себе наявність законно відведеної під будівництво земельної ділянки; будівництво житла за затвердженим проектом; прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів житла; реєстрацію права власності на об'єкт містобудування (ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [203].

Архітектурні, містобудівні характеристики житла вказують на обов'язковість завершення його будівництва. Про це зазначається і в наукових дослідженнях, так, В. П. Камишанський стверджує, що під житловим приміщенням розуміється приміщення, закінчене будівництвом і прийняте у встановленому законом порядку в експлуатацію, підлягає кадастровому і технічному обліку (інвентаризації) [204, с. 248]. Дійсно, будинок, незавершений будівництвом, не може розглядатися як житло, оскільки він не може гарантувати безпеку проживання людини у

такому об'єкті та не може визначатися, як самотійна матеріальна річ, що призначена для задоволення житлової потреби. До придатності відноситься і вимога про відповідність житла державним стандартам цивільного захисту. Ця вимога випливає зі змісту статей 51, 55, 67 Кодексу цивільного захисту України [205].

Сучасна категорія «придатність житла» повинна включати й екологічні вимоги проживання в житлі. Так, при будівництві житла обов'язково розв'язується низка екологічних завдань, а саме: врахування природно-кліматичних даних (напрямок пануючих вітрів, характер рельєфу); дбайливе відношення до всіх природних ресурсів. Цей фактор має прояв у безпеці навколишнього середовища та параметрів мікроклімату житлового приміщення (відсутність потенційно небезпечних для людини хімічних і біологічних речовин); у якості атмосферного повітря, рівня радіаційного фону та фізичних факторів джерел шуму, вібрації, електромагнітних полів; у розташуванні житлової будівлі на безпечній території, яка не входить у зону зсувів, селевих потоків, снігових лавин, а також на територіях, які щорічно затоплюються паводковими водами та на яких неможливо за допомогою інженерних та проєктних рішень запобігти підтопленню території [201, с. 155].

Таким чином, придатність – це ознака житла, яка складається із системи технічних, архітектурних, містобудівних, санітарних вимог, стандартів цивільного захисту, які надають будівлі можливість виконувати функцію житла та характеризують його якість і забезпечують безпечні, комфортні умови для постійного проживання людини у житлі. Придатність як обов'язкова ознака житла може розглядатися у широкому розумінні як вимога до всього житлового будинку, і у вузькому розумінні як ознака окремого елемента житлової будівлі. Ця ознака має самотійний характер та має прояв у юридичному встановленні фактичних обставин визнання об'єкта нерухомості житлом. Вона є похідною категорією по відношенню до дефініції «призначення житла», оскільки остання визначає вид житла за метою його використання, зокрема житло для інвалідів, людей похилого віку, комерційне житло [201, с. 156].

В юридичній науці вже певний час точиться дискусія, чи визнавати обов'язковими ознаками житла – приз-

начення та придатність для проживання, оскільки у статтях 380, 812 ЦК України вказується лише на одну ознаку для визначення приміщення житловим: бути придатним для постійного проживання [118]. Із цього питання є такі наукові позиції: одна доказує, що придатність – зайва ознака житла; друга позиція обґрунтовує доцільність введення призначення; третя доводить, що призначення обумовлює придатність. Розглянемо їх більш детально.

Представники першого погляду, зокрема І. А. Дроздов, вказують, що «призначення» не зовсім вдалий критерій, оскільки визначає характер приміщення залежно від намірів користувача [200, с. 15]. Л. В. Щеннікова взагалі обмежуються твердженням, що приміщення є жилим, якщо воно придатне для проживання і юридично визнано таким [206, с. 93]. Стосовно цих позицій можна стверджувати, що визначення придатності як єдиної ознаки житла не відповідає реаліям сучасності, оскільки один критерій не завжди дозволяє відмежувати житлове приміщення від нежитлового. Саме критерій призначення для постійного проживання як головна характеристика постійного житла допомагає відрізнити жиле приміщення від тимчасового житла, зокрема готелів, дачних будівель чи вагончиків, контейнерних та аналогічних споруд тимчасової експлуатації. Житло відокремлюється від інших об'єктів житлової нерухомості саме своїм призначенням. З одного боку, житло – це матеріальне благо, яке має економічний зміст і забезпечує місце проживання для людини. З іншого боку, воно є засобом у механізмі реалізації немайнових прав особи. Тому тільки сукупність ознак житла – придатності та призначеності може гарантувати безпечне місце проживання, реалізацію майнових та немайнових прав особи. Отже, призначення житла – це категорія, яка охоплює мету використання житлового приміщення для цілорічного проживання (проживання осіб з обмеженими можливостями, будинок сімейного типу, житлові комплекси, службове житло та ін.) та залежно від неї формує систему вимог до придатності житла.

Система ознак придатності а призначення житла має важливе наукове-практичне значення. Вона дозволяє відмежовувати житлове від нежитлового приміщення; виявляти придатність житла; удосконалювати стан комфорт-

ності та безпечності житла. Для забезпечення прав людини на життя, охорону здоров'я необхідно дотримуватися цієї системи.

На підставі проведеного дослідження можна запропонувати такі висновки. Ознаками житла є придатність та призначення. Придатність житла містить систему вимог, які залежать від призначення житла. Можна запропонувати три рівні непридатності житла: перший – непридатність житлового будинку – тягне загальну непридатність усіх житлових приміщень, що розташовані у будинку; другий рівень – визнання непридатним окремого приміщення у будинку, що може не приводити до визнання непридатним всього будинку; третій рівень – встановлення непридатності окремого елемента будинку у виді конструкції, комунікації. Залежно від рівня придатності житла можна встановлювати: аварійність, ветхість житла, житла, що потребує капітального ремонту чи реконструкції. Придатність житла включає такі елементи-вимоги: розміщення житла у наземному поверсі; поділ житла на певні види приміщення (наявність допоміжних приміщень); наявність опалювання; відповідність санітарно-гігієнічним нормам та державним стандартам цивільного захисту; відповідність архітектурним, містобудівним нормам та правилам. Призначення житла – це ознака житла, яка вказує на мету використання житлового приміщення.

Як вище було визначено, об'єкт житлових відносин має множинність, оскільки охоплює різні об'єкти: об'єкт – благо (житло), об'єкт – дія (проживання в житлі). Поряд із цими об'єктами можна виокремити й об'єкт – результат у вигляді житлово-комунальної послуги. Відповідно до п. 5 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»: «житлово-комунальні послуги – результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та/або перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил, що здійснюється на підставі відповідних договорів про надання житлово-комунальних послуг» [207]. У юридичній літературі зазначено, що ці послуги слід розглядати як важливі суспільні нематеріальні блага, які задовольняють потреби споживачів [208, с. 154]. Дійсно, житлово-комунальні послуги

мають усі ознаки блага у житловій сфері та представляють інтерес для осіб, що здійснюють проживання в житлі. Саме наявність цих послуг характеризує житло як придатне та призначене для проживання. Наявність, часткова наявність чи відсутність житлово-комунальних послуг свідчить про стан комфортності житла. Розвиток ринку житлово-комунальних послуг, безпосередній зв'язок житлово-комунальних послуг із забезпеченням умов проживання в житлі дозволяє їх виокремлювати у самостійний об'єкт житлових відносин.

Проведене автором дослідження у цьому підрозділі монографії дозволяє запропонувати такі твердження. Обґрунтовано, що об'єктом житлових правовідносин є благо, яке має позитивний ефект у вигляді безпечного, стабільного, доступного проживання в житлі, тому об'єкт житлових правовідносин включає множинність об'єктів: 1) проживання (об'єкт – дія); 2) житло (об'єкт – благо); 3) житлово-комунальна послуга (об'єкт – результат діяльності). Наведений підхід доцільно застосовувати при розробці приватно-правового регулювання житлових відносин. Доведено доцільність поділу житла на складні та прості об'єкти. До простих об'єктів житла варто відносити квартиру, жилу кімнату, індивідуальний житловий будинок. Складні об'єкти житла – це багатоквартирні будинки та гуртожитки. Визначено, що ознаками житла є придатність та призначення. Придатність житла містить систему вимог, які забезпечують адекватність та безпечність експлуатації житлового об'єкта. Придатність як обов'язкова ознака житла може розглядатися в широкому (як вимога до всього житлового будинку) та вузькому (як ознака окремого елемента житлової будівлі) розумінні. Виокремлено три рівні непридатності житла: перший – непридатність житлового будинку, що призводить до загальної непридатності всіх житлових приміщень, які розташовані у будинку; другий – визнання непридатним окремого приміщення у будинку; третій – встановлення непридатності окремого елемента будинку у вигляді конструкції або комунікації. Залежно від рівня непридатності житла встановлюється його аварійність, ветхість або доцільність проведення реконструкції.

2.3. Система суб'єктів житлових правовідносин

Розвиток ринкових відносин у житловій сфері привів до якісного оновлення системи суб'єктів житлових відносин. Таке положення зумовлено тим, що ринок житла має безпосередній зв'язок з іншими ринками, зокрема будівельних послуг і матеріалів, ріелторських послуг, робочої сили, землекористування, банківських та страхових послуг [209, с. 13]. Цей сектор економіки активно розвивається. Так, за три квартали 2019 р. в Україні було прийнято в експлуатацію 7,7 млн кв. метрів житла (загальна площа), що на 48% більше, ніж за аналогічний період 2018 р. [210]. Звернемо увагу і на те, що житлова економіка як окрема сфера діяльності спрямована на задоволення однієї з першочергових потреб людини – потреби в житлі. Вона має розгалужену галузеву структуру, зокрема охоплює реконструкцію і модернізацію житлового фонду, утримання та управління житловим фондом, інструменти та механізми фінансування житлового будівництва, житлові ринки, ризики житлового будівництва, житловий бізнес, житлову політику держави і місцевої влади, державні, житлові програми, житлові інвестиції та ін. [211, с. 7]. За сучасних соціально-економічних умов основні обмеження щодо поліпшення житлових умов населення формуються через розрив між реальними доходами більшості громадян та цінами на житлові об'єкти, а також низький рівень конкуренції на ринку нерухомості [212, с. 140]. Наведений стан економічних відносин у житловій сфері вказує на якісне оновлення їх економічного змісту. Це відбивається як на складі учасників цих відносин, так і на видах їх діяльності. Відомо, що право – це надбудова над економікою, саме воно регулює відносини, які на початковому рівні виникають як економічні або соціальні відносини. Одним із напрямів такого регулювання є визначення складу учасників відносин з метою встановлення їх правового статусу, закріплення їх суб'єктивних прав та юридичних обов'язків.

На відсутність повноцінного приватно-правового регулювання житлових відносин вказує те, що у законодавстві залишається не врегульованим статус учасників девелопменту. Економісти зазначають, що поняття «девелопмент» (від англ. to develop – розвивати, розробляти, розкривати) в широкому сенсі використовують для визна-

чення діяльності, що передбачає істотні, зокрема якісні, зміни в об'єкті, у вузькому розумінні, – це напрям бізнесу, який пов'язаний з якісним перетворенням нерухомості і забезпечує зростання її вартості [213, с. 50]. У юридичній літературі зазначено, що девелопмент – багаторівнева система правовідносин, у межах якої відбувається діяльність спеціалізованого суб'єкта – девелопера та інших спеціалізованих суб'єктів, робота яких спрямована на створення або реконструкцію об'єктів нерухомості [214, с. 198]. Водночас девелопмент виступає широкою категорією, яка охоплює різні об'єкти, серед яких виокремлюється житлова нерухомість [215, с. 47]. Узагальнюючи, можна зазначити, що девелопмент житлової нерухомості – це напрямок підприємницької діяльності щодо: 1) будівництва, реконструкції житла; 2) надання посередницьких послуг у сфері придбання житла (ріелторська діяльність); 3) отримання та реалізації інвестицій. У цій діяльності беруть участь спеціалізовані суб'єкти, статус яких, на нашу думку, доцільно виокремлювати у системі суб'єктів житлових відносин. Отже, звернемось до виокремлення системи суб'єктів житлових відносин. Для цього визначимось щодо поняття суб'єкта житлових відносин.

Серед різних наукових доктрин стосовно визначеного питання про співвідношення категорій «суб'єкт права» та «суб'єкт правовідносин» ми підтримуємо таку позицію. Суб'єкт права – це насамперед абстрактна дефініція, яка має місце у статичному стані правовідносин. Саме вона більш характерна для статусу суб'єкта відповідних відносин. При цьому суб'єкт правовідносин є суб'єктивною категорією, яка персоніфікується у конкретному правовідношенні [216, 160]. Тому цілком підтримуємо позицію А. В. Слєпньова, що суб'єкт правовідносин не може бути поза конкретним правовідношенням. У разі припинення правовідносин суб'єкт «втрачає колись властивий йому динамізм та знову переходить у статичний стан, володіючи лише статусом суб'єкта права» [217, с. 40]. Узагальнюючи наведене, підкреслимо, що при дослідженні суб'єктів житлових відносин нами будуть використані та проаналізовані такі терміни, як «суб'єкт житлових прав», «суб'єкт житлових правовідносин», «суб'єкт житлового права». Варто зауважити, що ці терміни нами розгля-

даються як близькі наукові дефініції, які охоплюються широким терміном «суб'єкти житлових відносин». Останній означає учасника житлових відносин, якій має здатність та потребу/інтерес брати участь у житлових відносинах. Суб'єкт житлових відносин – це особа, яка має здатність брати участь у житлових відносинах, здійснювати суб'єктивні права та нести юридичні обов'язки з метою задоволення житлової потреби або житлового інтересу.

Можливість здійснювати суб'єктивні права та виконувати юридичні обов'язки є змістом правосуб'єктності, оскільки вона є загальним базисом для будь-якого суб'єктивного права та надає юридичну можливість здійснювати суб'єктивні права і нести юридичні обов'язки, зокрема, через своїх представників. Близьким до цього поняття є визначення правового статусу. У юридичній науці проблема співвідношення правосуб'єктності та правового статусу продовжує викликати дискусії [216, с. 161]. Наприклад, Л. О. Івкова вказує, що правосуб'єктність у поєднанні з правами та обов'язками формує правовий статус особи [218, с. 8]. О. О. Чефранова розділяє правовий статус та правосуб'єктність, зокрема вона наголошує, що правовий статус і правосуб'єктність характеризують громадян як суб'єктів права з різних сторін: правовий статус визначає межі правомірної поведінки, міру поведінки за користування матеріальними та духовними благами, а правосуб'єктність вказує на закріплену правом здатність особи до свідомої поведінки в межах правового статусу [219, с. 4]. У свою чергу, Б. М. Мезрин зазначає, що правосуб'єктність за характером є відносно статичним конкретним правовим зв'язком між особою та державою і абстрактним стосовно інших осіб. За змістом правосуб'єктність являє собою комплекс належних особі формальних правових можливостей щодо придбання, володіння та розпорядження правами та обов'язками [220, с. 52].

Аналізуючи наукові позиції щодо категорій «правосуб'єктність» та «правовий статус», зазначимо, що правосуб'єктність – це якісна властивість особи до здійснення самостійних прав та виконання обов'язків. Елементами правосуб'єктності є правоздатність, дієздатність та деліктоздатність. Правовий статус – це стан особи у межах певного правовідношення, який охоплює систему елемен-

тів, зокрема правосуб'єктність, суб'єктивні права та юридичні обов'язки, охорону прав [216, с. 161]. При цьому, як справедливо вказує В. В. Надьон, правосуб'єктність може бути загальною, спеціальною та універсальною. Дослідниця виокремлює і те, що у комплексному інституті відбувається ніби поєднання різної галузевої правосуб'єктності, оскільки суб'єктний склад певного конкретного правовідношення регулюється і визначається нормами різних галузей права. Галузева правосуб'єктність (у тому числі і комплексна правосуб'єктність) повинна розглядатись спеціальною правосуб'єктністю [221, с. 172].

Брати участь у житлових відносинах може особа, яка має правосуб'єктність, тобто можливість бути носієм суб'єктивних житлових прав та нести юридичні обов'язки у житловій сфері. При вступі у житлові правовідносини особа отримує відповідний житлово-правовий статус, який є різним та залежить від властивостей, повноважень суб'єкта та правової природи відносин, в яких реалізується статус особи. Правосуб'єктність у житловому праві може поділятися на загальну (здатність особи бути учасником житлових відносин) та спеціальну (крім загальної здатності бути учасником житлових відносин, особа повинна мати додаткові умови щодо здійснення прав та несення обов'язків, зокрема мати відповідне матеріально-технічне забезпечення, яке необхідне для реалізації господарської діяльності на ринку житлово-комунальних послуг).

У житловому праві сформовані різні погляди щодо системи суб'єктів житлових відносин. О. Є. Мічурін пропонує розгалужену систему суб'єктів житлових правовідносин, що обумовлена правовою природою відносин, в які вступають суб'єкти житлового права. На думку дослідника, доцільно виокремлювати такі групи суб'єктів залежно:

I. від об'єкта правовідносин, в яких беруть участь суб'єкти житлового права: 1) суб'єкти зобов'язальних житлових відносин, які можна поділити залежно від характеру їх становища у зобов'язанні на: а) уповноважених суб'єктів зобов'язальних житлових відносин; б) зобов'язаних суб'єктів зобов'язальних житлових відносин; 2) суб'єкти речових житлових відносин;

II. від соціальної спрямованості відносин стосовно житла, що виникають: 1) суб'єкти соціальних житлових відносин; 2) суб'єкти ринкових житлових відносин;

III. від особливостей взаємозв'язку прав та обов'язків суб'єктів житлових правовідносин: 1) суб'єкти абсолютних житлових відносин; 2) суб'єкти відносних житлових відносин;

IV. від потреб, що задовольняються житлом: 1) суб'єкти, що задовольняють власні потреби у житлі; 2) суб'єкти, що задовольняють власні потреби за рахунок житла;

V. від змісту права, за допомогою якого суб'єкт задовольняє житлові потреби: 1) суб'єкти права власності на житло; 2) суб'єкти обмежених речових прав на житло; 3) суб'єкти права користування житлом [222, с. 94–98].

Наведена система суб'єктів житлових правовідносин є розгалуженою. Зазначені суб'єкти можуть бути поділені на два типи:

– приватно-правові суб'єкти житлових відносин – це фізичні, юридичні особи, що є власниками або користувачами житла; об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будвельні кооперативи; підприємства та організації, які здійснюють підприємницьку діяльність щодо житла, житлово-комунальних послуг;

– публічно-правові суб'єкти житлових відносин – це органи державної влади, органи місцевого самоврядування, що здійснюють регулювання та охорону житлових прав [223, с. 11, 12].

М.К. Галянтич вказує на існування таких суб'єктів житлового права:

1) заінтересований суб'єкт – це фізичні, юридичні особи, їх представники, у тому числі органи опіки та піклування;

2) уповноважені органи, наділені владними повноваженнями (Верховна Рада України, органи місцевого самоврядування, державні органи виконавчої влади);

3) державні контрольні та наглядові органи;

4) об'єднання громадян (профспілки, об'єднання співвласників багатократного будинку) [90, с. 43–59].

Якщо порівняти погляди О. Є. Мічуріна та М. К. Галянтича щодо системи суб'єктів житлових відносин, то можна зазначити, що О. Є. Мічурін розглядає цю систему виключно в межах приватного права, тоді як М. К. Галянтич пропонує більш широкий підхід до поділу цих суб'єктів. При цьому М. К. Галянтич підкреслює, що

основним носієм суб'єктивних житлових прав є власник житла [224, с. 138]. З такою позицією можна погодитися лише частково, оскільки основним суб'єктом житлових відносин є особа, яка проживає у житлі на законних підставах.

Аналізуючи наукові дослідження у сфері суб'єктів житлових відносин, можна наголосити, що це питання є недостатньо дослідженим або визначена система суб'єктів частково втратила актуальність внаслідок зміни законодавства. Найбільш поширеним підходом є те, що суб'єктами житлових відносин є фізичні, юридичні особи, органи державної влади. Такий підхід властивий для всіх інституцій права. При цьому саме встановлення особливостей суб'єктів дозволяє стверджувати про існування окремого правового утворення. Тому звернемось до поступового дослідження кожної групи суб'єктів для виявлення їх правового статусу та формування відповідної системи суб'єктів.

Первинним суб'єктом житлових відносин виступає фізична особа, яка потребує задоволення житлової потреби або здійснює проживання в житлі. Цей суб'єкт є обов'язковим, оскільки усі інші суб'єкти виконують лише додаткову функцію із забезпечення житлової потреби або стабільного користування житлом. Право на житло є елементом правосуб'єктності, а тому можливість бути суб'єктом житлових відносин виникає у особи з моменту народження. Як наслідок, серед суб'єктів житлових відносин окрему групу становлять діти.

Поняття «дитина» закріплено у ст. 1 Закону України «Про охорону дитинства», відповідно до якої «дитина – особа віком до 18 років (повноліття), якщо вона не набуває прав повнолітньої раніше цього віку [225]. Варто звернути увагу, що законодавець підкреслює можливість різного віку для визначення повноліття залежно від галузі законодавства. Не є винятком і житлове законодавство. Наприклад, ст. 32 ЖК УРСР визначає вік, з якого громадяни мають право на одержання жилого приміщення, зокрема, громадяни самостійно здійснюють право на одержання жилого приміщення з настанням повноліття, тобто після досягнення вісімнадцятирічного віку, а такі, що одружилися або влаштувалися на роботу в передбачених законом випадках до досягнення вісімнад-

цятирічного віку, – відповідно з часу одруження або влаштування на роботу [78]. Правовий статус дитини у житлових правовідносинах (житлово-правовий статус) – це стан дитини у межах житлових правовідносин, який включає правосуб'єктність дитини (правоздатність, дієздатність, праводієздатність, деліктоздатність); суб'єктивні права та юридичні обов'язки щодо житла; механізм сприяння у здійсненні та захисті житлових прав. Можна виокремлювати житлово-правовий статус дитини, який може поділятися на: правовий статус дитини – власника житла; статус дитини – члена сім'ї власника житла; статус дитини як члена сім'ї наймача житла; правовий статус дитини, яка залишилась без батьківського піклування. Таким чином, можна виокремлювати суб'єктивні права та юридичні обов'язки дитини у межах певного житлово-правового статусу [216, с. 163].

Житлові права дітей – це суб'єктивні права щодо отримання житла, проживання у конкретному житловому приміщенні, користування приміщенням та житлово-комунальними послугами, вимагання визнання цих прав від інших (зобов'язаних) осіб, зокрема батьків, захисту цих прав. До цих прав природно прилягає право на розпорядження житлом.

Аналізуючи ст. 1 Закону України «Про охорону дитинства» [225], можна дійти висновку, що житлові права дітей залежно від їх соціально-правового статусу поділяються на такі групи: 1) житлові права дітей, що виховуються в сім'ї (право дитини на вселення до батьків; право на безпечне житло; право на користування житлом; право на захист від правочину, що може погіршити житлові умови проживання дитини тощо); 2) житлові права дітей-сиріт або дітей, позбавлених батьківського піклування, безпритульних дітей (право на отримання житла; право на збереження житла; право на повернення житла, що зберігалось за ними та у якому вони проживали до передачі під опіку чи піклування, влаштування в дитячі будинки сімейного типу, прийомні сім'ї, заклади для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, призову на строкову військову службу до Збройних Сил України, взяття під варту або засудження до арешту, обмеження волі, позбавлення волі на певний строк; право на негайне вселення в житло, що зберігалось

за ними; право на компенсацію за втрачене житло, яке належало дитині тощо); 3) житлові права дітей, які постраждали внаслідок воєнних дій та збройних конфліктів, зокрема діти із статусом внутрішньо переміщеної особи (житлові права цих дітей чітко не виокремлено в українському законодавстві); 4) житлові права дітей-інвалідів; 5) житлові права дітей-біженців [226, с. 123].

Внаслідок того, що житлова правосуб'єктність виникає з моменту народження, доцільно виокремлювати дітей в окрему групу серед суб'єктів житлових відносин. Фізичні особи як суб'єкти житлових відносин можуть поділятися на суб'єктів-користувачів та суб'єктів-власників житла. Водночас первинним суб'єктом житлових відносин у вигляді фізичної особи буде виступати особа, що намагається отримати або вже здійснює проживання у житлі. Звертаємо увагу, що наявність власності на житло зовсім не означає, що особа здійснює проживання в житлі. Відомо, що у власності фізичної особи може бути два і більше житла, а проживання завжди пов'язується з фактичним знаходженням особи у відповідному житловому приміщенні, здійснення у ньому особистого життя та споживанням житлово-комунальних послуг [226].

Первинність саме проживання, а не власності, проследжується і при аналізі норм Закону України «Про запобігання та протидію домашньому насильству». Зокрема, у ст. 25 цього Закону визначено зобов'язання кривдника залишити місце проживання (перебування) постраждалої особи, означена вимога поширюється також на місце спільного проживання (перебування) постраждалої особи та кривдника незалежно від їхніх майнових прав на відповідне житлове приміщення [227]. Отже, виникає перевага безпечного проживання у житлі над власністю житла, зокрема якщо кривдник є власником житла, він все одно зобов'язаний залишити житлове приміщення.

У світовій практиці виокремлюють і таку групу фізичних осіб – суб'єктів житлових відносин, як вразливі особи. Поняття «вразливі особи» в українському житловому законодавстві не встановлено. Ця категорія вживається в Зауваженнях загального порядку № 7: Право на достатнє житло (стаття 11 (1) Пакту) [103]. Статус вразливої особи, з одного боку, вказує на необхідність особливого захисту права на житло таких осіб, а з іншого

боку, вимагає окремого виділення механізму задоволення їх житлової потреби. Варто зазначити, що останні зміни в міжнародному праві щодо прав людини, а також юриспруденція регіональних і національних органів з прав людини свідчать, що соціальні та економічні права, в тому числі право на житло, отримують більшого визнання. Оскільки мінімальне ядро права на житло тісно пов'язане з правом на людську гідність. Це важливо, з юридичної точки зору, через те, що право на людську гідність досягло статусу міжнародного звичаєвого права і тому є юридично обов'язковим для всіх держав [80, с. 102]. Співвідношення права на житло та права на людську гідність особливо проявляється при розгляді житлової потреби саме вразливих осіб.

Пункт 10 Коментарю № 7 встановлює, що: жінки, діти, молодь, люди похилого віку, корінні народи, етнічні й інші меншини та інші вразливі особи несуть непропорційно велику частину практики примусового виселення. Жінки у всіх групах особливо вразливі в силу встановлених законом й інших форм дискримінації, які часто застосовуються щодо прав власності або прав на доступ до власності або житла через їх особливу вразливість щодо актів насильства і сексуальної наруги, коли вони стають безпритульними [103].

Таким чином, вразливість осіб у житлових правовідносинах має прояв у: 1) обмеженнях проживання у житлі, обумовлених фізичними, статевими, віковими, етнічними властивостями особи; 2) дискримінаційному положенні людини за відсутності житла; 3) наявності механізму соціального захисту таких осіб. При встановленні таких ознак вразливості щодо конкретної особи необхідно застосувати відповідне міжнародне і національне законодавство, спрямоване на захист людської гідності особи, її економічних та соціальних прав.

Підкреслимо, що в Україні категорія вразливих осіб фактично сформувалася. Вразливих осіб у житлових правовідносинах варто розділити на дві групи:

1) особливо вразливі особи – це особи, для яких житло є способом виживання та здійснення інших прав, тобто житло для них виступає не економічним благом, а базисом для можливості реалізації інших прав. Втрата житла для цієї групи осіб може розглядатися як підґрунтя для

формування дискримінації та практичної неможливості відновлення відповідного соціального статусу. У разі виникнення несприятливого фактора (примусове виселення, безробіття, хвороба) самотійно ці особи не можуть забезпечити себе житлом. Фактор відсутності житла в цій категорії осіб може розглядатися як загроза життю. І право на житло у цьому разі має безпосередній зв'язок з правом на життя. До цієї групи вразливих осіб варто віднести: дітей; осіб з обмеженими можливостями; багатодітні сім'ї; самотніх жінок, які виховують дітей інвалідів; внутрішньо переміщених осіб;

2) вразливі особи – це особи, для яких житло стає фактором формування подальшого соціального статусу та позбавлення житла для них може призвести до обмеження реалізації інших прав. Право на житло цієї категорії осіб має зв'язок з правом на людську гідність, охорону здоров'я. Цю групу формують такі особи: молодь; етнічні народи; жінки; літні люди; люди, які страждають на відкриту форму туберкульозу; особи, які постраждали від домашнього насильства [228, с. 300].

При виділенні вразливих осіб в особливу групу суб'єктів житлових правовідносин варто зазначити, що право на достатнє (адекватне) житло для них повинно включати такі правомочності: можливість отримання соціального житла; захист від примусового виселення; доступність в оплаті житлово-комунальних послуг; проживання, яке відповідає їх потребам (має значення при визначенні умов проживання для людей похилого віку, людей з обмеженими можливостями) [228, с. 299]. Правовий статус вразливої особи може виникати в особи, яка потребує надання житла, або особи, яка проживає у житлі, але знаходиться у стані можливого примусового виселення. Крім того, встановлення такої категорії, як вразливі особи, у приватно-правовому регулюванні житлових відносин необхідно для встановлення їх правового статусу і гарантій забезпечення та здійснення їх житлових прав.

Окремо можна виокремити серед фізичних осіб – суб'єктів житлових правовідносин групу осіб, що потребують поліпшення житлових умов. Відповідно до п. 13 Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою Ради Міністрів УРСР,

Української Республіканської Ради професійних спілок від 11.12.1984 р. № 470, до осіб, що потребують поліпшення житлових умов належать: 1) забезпечені жилою площею нижче за встановлений рівень; 2) які проживають у приміщенні, що не відповідає встановленим санітарним і технічним вимогам; 3) які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних захворювань, у зв'язку з чим не можуть проживати в комунальній квартирі або в одній кімнаті з членами своєї сім'ї; 4) які проживають за договором піднайму жилого приміщення в будинках державного або громадського житлового фонду чи за договором найму жилого приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів; 5) які проживають не менше 5 років за договором найму (оренди) в будинках (квартирах), що належать громадянам на праві приватної власності; 6) які проживають у гуртожитках; 7) які проживають в одній кімнаті по дві і більше сім'ї, незалежно від родинних відносин, або особи різної статі старші за 9 років, крім подружжя (в тому числі, якщо займане ними жиле приміщення складається більш як з однієї кімнати); 8) внутрішньо переміщені особи з числа учасників бойових дій [229].

Серед фізичних осіб – суб'єктів житлових правовідносин доцільно визначити суб'єктів із спеціальним правовим статусом, що включає обов'язкове забезпечення житлом. Наприклад, це військовослужбовці та члени їх сімей та інші особи, які за трудовим договором забезпечуються службовим житлом. Так відповідно до п. 3 Інструкції з організації забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей жилими приміщеннями, затвердженої наказом Міністерства оборони України від 31.07.2018 р. № 380: «Військовослужбовці та члени їх сімей (крім осіб, звільнених у запас або відставку, та членів їх сімей, а також військовослужбовців, які не здали службове житло за попереднім місцем служби) забезпечуються службовими жилими приміщеннями, що мають відповідати вимогам житлового законодавства» [230].

Узагальнюючи дослідження фізичних осіб – суб'єктів житлових відносин, можна запропонувати такі висновки. Фізична особа є первинним суб'єктом житлових відносин, оскільки саме вона потребує житла, всі інші суб'єкта права не мають таких властивостей. Зокрема, юридичні особи можуть придбати житло у власність або бути стороною

договору оренди житла, але придбання житла у такому разі спрямоване на задоволення житлової потреби фізичної особи: працівника, засновника юридичної особи та інших фізичних осіб.

Фізичні особи – суб'єкти житлових правовідносин можуть поділятися на такі групи залежно від:

1) способу набуття права на житло: власники житла (можуть не здійснювати проживання в житлі) та користувачі житла (здійснюють безпосереднє проживання житлі);

2) стану задоволення житлової потреби особи, що: потребують житла; потребують поліпшення житлових умов проживання; не потребують житла або поліпшення житлових умов;

3) стану вразливості житлових прав: особливо вразливі особи, вразливі особи, невразливі особи;

4) правового статусу: особи, які забезпечуються безоплатно житлом (військовослужбовці, діти-сироти або діти, позбавлені батьківського піклування, особи, які потребують соціального захисту) та особи, які забезпечують себе житлом самостійно.

Крім фізичних осіб, у житлових правовідносинах активно беруть участь і юридичні особи, наприклад об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та житлово-будівельні кооперативи. Останні знаходяться у стадії трансформації, оскільки це передбачено ст. 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», а саме: «Реорганізація відбувається за рішенням загальних зборів. Відповідно до статуту (положення) кооперативу збори можуть прийняти рішення про реорганізацію кооперативу в об'єднання. З моменту прийняття цього рішення зазначені збори вважаються установчими зборами об'єднання» [40]. Таке положення можливе внаслідок того, що житлово-будівельні кооперативи, як і об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, є неприбутковими організаціями, які після завершення будівництва багатоквартирного будинку здійснюють управління цим будинком.

Співвласники багатоквартирного будинку мають право прийняти рішення щодо управління цим будинком у формі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або асоціації об'єднань співвласників багатоквар-

тирного будинку. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна (абз. 2 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку») [40]. До ознак об'єднання співвласників багатоквартирного будинку можна віднести таке: 1) створюється за рішенням співвласників квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку; 2) організаційна форма юридичної особи як неприбуткової організації; 3) мета – управління багатоквартирним будинком, зокрема щодо здійснення спільної сумісної власності на загальне майно багатоквартирного будинку, експлуатації будинку, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних послуг; 4) не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників; 5) підлягає державній реєстрації; 6) діє на підставі статуту.

Останнім часом активно розвиваються відносини у сфері надання житлово-комунальних послуг, що виробляються та поставляються спеціальними підприємствами. Стосовно цих підприємств виникла певна термінологічна казуїстика. Так, ці підприємства у різних наукових працях визначаються як «житлово-комунальні підприємства», «підприємства житлово-комунального господарства», «виконавці житлово-комунальної послуги», «підприємства житлово-комунальної галузі» та ін. Для визначення єдиного підходу до терміну звернемось до аналізу нормативно-правового, довідкового матеріалу у сфері надання житлово-комунальних послуг.

У Методологічних положеннях з організації державного статистичного спостереження щодо оплати населенням житлово-комунальних послуг визначено, що терміни цього Положення вживаються згідно із Законом України «Про житлово-комунальні послуги». При цьому дані для статистичної інформації отримуються від НКРЕКП щодо ліцензіатів, суб'єктів природних монополій, суб'єктів господарювання, які провадять діяльність у сферах енергетики та комунальних послуг, суб'єктів владних повноважень, яким делеговано функції зі здійснення управління об'єктами житлово-комунального господарства, забезпе-

чення їх утримання, ефективної експлуатації та необхідного рівня і якості послуг [231]. Аналізуючи наведене Положення та закладений у ньому підхід до термінології, доречно підкреслити, що такі «звичні» терміни, як «житлово-комунальні підприємства», «підприємства житлово-комунального господарства», взагалі не використовуються. Щодо цих підприємств виокремлюється така термінологія, як суб'єкт природних монополій, суб'єкт господарювання. Це вказує на формування ринкового аспекту, який застосовується до підприємств у житлово-комунальній галузі, що передбачає визначати їх, з точки зору господарювання, без урахування соціального значення послуг, що ними виробляються, надаються, та ролі місцевого самоврядування в їх виконанні. Тому доцільно використовувати термін «підприємства житлово-комунальної галузі», який надає можливість розглядати їх як суб'єктів господарювання у відповідній сфері діяльності [232, с. 4].

Законом України «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг» врегульовано відносини за участю суб'єктів природної монополії (суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, який проводить діяльність на ринку, що перебуває у стані природної монополії, у сфері централізованого водопостачання та централізованого водовідведення і транспортування теплової енергії магістральними та місцевими (розподільчими) тепловими мережами), суб'єктів господарювання на суміжному ринку (суб'єкт господарювання, який провадить діяльність у сфері виробництва теплової енергії (крім випадків, коли тепла енергія використовується виключно для внутрішніх потреб), централізованого постачання теплової енергії), споживачів, держави [233]. Наведене положення дозволяє визначити, що юридичні особи житлово-комунальної галузі мають: 1) загальні ознаки суб'єкта господарювання; 2) додаткові ознаки у вигляді спеціальної правосуб'єктності, відповідно до якої суб'єкт має матеріально-технічну можливість здійснювати діяльність у сфері централізованого водопостачання та централізованого водовідведення і транспортування теплової енергії магістральними та місцевими (розподільчими) тепловими мережами. Водночас суб'єкт може як знаходитися у стані природної монополії, так і не мати цього. Для здійснення

діяльності підприємства житлово-комунальної галузі повинні мати спеціальне обладнання, матеріально-технічні, трудові ресурси. Наведене обладнання здебільшого отримується у державі в порядку приватизації чи концесії [232, с. 5].

Стан природної монополії визначається через стан ринку за умови відсутності конкуренції внаслідок технологічних особливостей виробництва, а товари (послуги), що виробляються суб'єктами природних монополій, не можуть бути замінені у споживанні іншими товарами (послугами) (ст. 1 Закону України «Про природні монополії») [234]. Особливість природних монополій полягає також у тому, що вони не можуть вчиняти дії, які призводять або можуть призвести до неможливості виробництва (реалізації) товарів, послуг. Крім того, їх діяльність може бути обмежена у випадках, встановлених законом, оскільки виробництво житлово-комунальних послуг має значення для економічно-соціальної безпеки держави, яка є елементом національної безпеки, що спрямовується на забезпечення безпечних умов життєдіяльності і добробут громадян та держави. Наприклад, ч. 3 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» встановлено, що на період дії карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19), та протягом 30 днів з дня його відміни забороняється: нарахування та стягнення неустойки (штрафів, пені) за несвоєчасне здійснення платежів за житлово-комунальні послуги; припинення/зупинення надання житлово-комунальних послуг громадянам України у разі їх несплати або оплати не в повному обсязі; примусове виселення громадян за несвоєчасну оплату житлово-комунальних послуг із жилих приміщень у будинках державного, громадського житлового фонду та житлового фонду соціального призначення [235]. Отже, з наведеного виходить, що правовий статус підприємств житлово-комунальної галузі має такі особливості: послуги, що надаються суб'єктом, не можуть бути замінені у споживанні; суб'єкт знаходиться у стані відсутності конкуренції; для їх діяльності властиві технологічні особливості виробництва; у випадках, установлених законом, правосуб'єктність під-

приємств житлово-комунальної галузі як елемент правового статуту підприємства може бути тимчасова обмежена [232, с. 6].

У спеціальних нормативних актах у сфері житлово-комунальних послуг встановлюються такі терміни. Законом України «Про житлово-комунальні послуги» закріплюється правовий статус виконавця комунальної послуги, що є суб'єктом господарювання, що надає комунальну послугу споживачу відповідно до умов договору (постачальник, який на підставі ліцензії провадить діяльність із постачання природного газу, та оператор газорозподільної системи; енергопостачальник; теплопостачальна організація; суб'єкт господарювання, який є власником (або володіє і користується на інших законних підставах) теплової, тепловикористальної або теплогенеруючої установки, за допомогою якої виробляє гарячу воду; суб'єкт господарювання, що провадить господарську діяльність з централізованого водопостачання, водовідведення, вивезення сміття; управитель багатоквартирного будинку) [207]. Наведене дозволяє дійти висновку, що підприємства житлово-комунальної галузі мають статус суб'єкта господарювання, який володіє необхідним матеріально-технічним обладнанням, здійснює системну, централізовану діяльність, у випадках, установлених законом, діє на підставі ліцензії [232, с. 6].

Щодо ліцензування діяльності у сфері електроенергетики, на ринку природного газу, централізованого водопостачання та централізованого водовідведення, виробництва теплової енергії, транспортування теплової енергії магістральними і місцевими (розподільними) тепловими мережами, постачання теплової енергії, то Закон України «Про ліцензування видів господарської діяльності» не поширюється на ці правовідносини [236]. Таке положення зумовлено тим, що ліцензування господарської діяльності у сферах електроенергетики, теплопостачання, централізованого водопостачання і водовідведення та у нафтогазовому комплексі відповідно до вимог чинного законодавства віднесено до повноважень НКРЕКП [237]. Згідно з Ліцензійними умовами провадження господарської діяльності з постачання електричної енергії споживачу отримати ліцензію може суб'єкт, який має засоби провадження господарської діяльності [238].

Аналізуючи нормативні акти щодо ліцензування господарської діяльності житлово-комунальної галузі, доцільно виокремлювати таку ознаку правового статусу підприємств житлово-комунальної галузі, як наявність засобів виробництва у вигляді засобів провадження господарської діяльності будівель (приміщення), що знаходяться у власності чи користуванні, для організації прийому і обслуговування споживачів та веб-сайт ліцензіата в мережі Інтернет, засоби комунікації зі споживачами та/або іншими учасниками ринку (телефон, факс, E-mail). Варто звернути увагу, що ці засоби є дещо іншими, ніж матеріально-технічне обладнання, необхідне для виготовлення та надання відповідної житлово-комунальної послуги. Із цього випливає, що підприємства житлово-комунальної галузі поділяються на дві групи: постачальники та виробники. Їх матеріально-технічне забезпечення може бути у вигляді необхідного для виробництва послуги та її постачання обслуговування споживачів [232, с. 6].

Варто звернути увагу, що підприємства житлово-комунальної галузі можуть мати організаційно-праву форму індивідуального (господарські товариства) та складного суб'єкта (холдинг, об'єднання підприємств). Для складного суб'єкта житлово-комунальної галузі властива побудова вертикальних правовідносин при здійсненні управлінських та господарських відносин. Законами України «Про ринок електричної енергії» [239], «Про ринок природного газу» [240] виокремлюється такий суб'єкт, як вертикально інтегрований суб'єкт господарювання (інтегрована організація), яким може бути юридична особа незалежно від організаційно-правової форми та форми власності, фізична особа, яка здійснює господарську діяльність, у тому числі яка здійснює контроль над іншою юридичною чи фізичною особою, або група таких осіб, пов'язаних між собою безпосередньо чи опосередковано відносинами контролю, що здійснює щонайменше одну із функцій у відповідних сферах житлово-комунальної послуги. Варто звернути увагу, що в основі розбудови вертикально інтегрованого суб'єкта господарювання (інтегрована організація) у сфері житлово-комунального господарства закладено функцію контролю, а не функцію управління. Тому вертикально інтегрований суб'єкт господарювання (інтегрована організація) житлово-комуналь-

ного господарства може розглядатися і як індивідуальний, і як складний суб'єкт, незважаючи на існування вертикальних господарських відносин. Наведений підхід вказує, можливо, на бажання ухилення підприємств житлово-комунального господарства від податкового важеля [232, с. 7].

При здійсненні діяльності підприємства у галузі житлово-комунального господарства повинні дотримуватися положень Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» [241]. Так, Законом України «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення» встановлена екологічна броня питного водопостачання – мінімальний рівень використання питної води споживачами (крім населення), необхідний для запобігання виникненню надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру [242]. Крім того, підприємства житлово-комунальної галузі зобов'язані надавати безпечні для споживача послуги. Дотримання норм природоохоронного законодавства та надання безпечних житлово-комунальних послуг можливі як при виконанні усіх необхідних технічних вимог, так і своєчасному сервісному обслуговуванні.

Узагальнюючи аналіз нормативно-правового регулювання ринку житлово-комунальних послуг, доречно виокремити таких спеціальних суб'єктів, як: оператор (забезпечує функціонування ринку, системи передачі, системи розподілу); виробники (виробляють відповідну послугу та пропонують до продажу); постачальник (постачає відповідну послугу споживачу, поділяється на постачальника та гарантованого постачальника); регулятор (Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг); сервісні організації (суб'єкт господарської діяльності з технічного обслуговування засобів виробництва, транспортування та споживання). Кожен із цих суб'єктів має спеціальну правосуб'єктність, що полягає в отриманні відповідної ліцензії, наявності матеріально-технічної можливості надання конкретно визначеної житлово-комунальної послуги [232, с. 8].

Крім того, особливість правового статусу цих підприємства полягає у включенні в нього елементу соціальної відповідальності, що передбачає баланс інтересів у отриманні прибутку та забезпеченні населення житлово-

комунальними послугами, які забезпечують санітарні умови проживання населення. Так, згідно з Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, затвердженими наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 р № 173: «у населених пунктах необхідно передбачати відповідно до діючих будівельних норм і правил комплексну інженерну інфраструктуру, що включає централізовані системи водопостачання і каналізації, тепло-, газо- і енергопостачання, санітарної очистки та інших видів інженерного обладнання і благоустрою, що забезпечують охорону навколишнього середовища і сприятливі умови для проживання населення» [243]. Таким чином, закладати виключно ринковий підхід до підприємств житлово-комунальної галузі вбачається недоцільним, оскільки житлово-комунальні послуги безпосередньо забезпечують сприятливі умови для проживання населення.

Варто підкреслити, що законодавство у сфері регулювання діяльності підприємств житлово-комунальної галузі відзначається складністю та розпорошеністю. Такий законодавчий підхід має вади у юридичній техніці формування нормативного матеріалу та утворює стан недоступності для пересічного споживача щодо ознайомлення і розуміння закону у цій сфері. Встановлено відсутність єдиного термінологічного підходу до визначення підприємств у сфері житлово-комунальних послуг, внаслідок чого пропонується єдиний термін «підприємства житлово-комунальної галузі» [232, с. 8].

Визначено, що спеціальний правовий статус підприємств житлово-комунальної галузі – це сукупність елементів, що характеризують правове положення окремих суб'єктів господарювання у сфері виробництва, постачання та інших дій у сфері житлово-комунальних послуг. Цей статус зумовлено: 1) наявністю трудових ресурсів, матеріально-технічного забезпечення, засобів, що надають можливість здійснювати діяльність у сфері виробництва, постачання, обслуговування у сфері електроенергетики, на ринку природного газу, централізованого водопостачання та централізованого водовідведення, виробництва теплової енергії, транспортування теплової енергії магістральними і місцевими (розподільними) тепловими мережами, постачання теплової енергії; 2) незамінністю пос-

луги у споживанні, що надається суб'єктом; 3) можливістю обмеження правосуб'єктності підприємств житлово-комунальної галузі у випадках, встановлених законом; 4) ліцензуванням діяльності; 5) соціальним значенням діяльності підприємств житлово-комунальної галузі. Підприємства житлово-комунальної галузі можуть поділятися залежно від: 1) становища на ринку: суб'єкт природної монополії та суб'єкт господарювання; 2) організаційно-правової форми: індивідуальні та складні підприємства; 3) виникаючого контролю між суб'єктами: вертикально інтегровані суб'єкти господарювання (інтегрована організація) та незалежні суб'єкти від вертикально інтегрованого суб'єкта (оператори систем газотранспортної системи, газосховища та ін.) [232, с. 8].

До суб'єктів, що надають житлово-комунальні послуги, належить і управитель багатоквартирного будинку. Головна мета управителя – це створення сприятливих умов для проживання в житлі, забезпечуючи його безпеку та комфортність. Незважаючи на необхідність управління окремим багатоквартирним будинком, навколо цієї діяльності у всьому світі накопичується негативна практика, яка свідчить про відходження управителя від правомірного здійснення власної діяльності. Для України ця проблема посилюється і відсутністю системи страхування житла, що змогла би зменшити ризики управління. Внаслідок цього перед правознавцями постає завдання постійно здійснювати моніторинг управляючої діяльності та формувати напрями удосконалення законодавства.

Для української науки житлового права та правозастосування актуальним є питання правового становища управителя багатоквартирного будинку через те, що законодавством формалізована система вимог до його статусу. Сьогодні існують такі форми управління багатоквартирним будинком: 1) договірне – здійснюється спеціалізованим суб'єктом – управителем на підставі відповідного договору; 2) безпосереднє – реалізується співвласниками багатоквартирного будинку шляхом прийняття рішення на загальних зборах співвласників; 3) організаційне – здійснюється шляхом утворення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та передбачається статутом. Форми управління багатоквартирним будинком обираються самостійно співвласниками відповідного багато-

квартирного будинку. При обранні однієї з наведених форм необхідно враховувати: санітарно-технічний стан будинку (залежить від року будівництва житла, проведення його капітального ремонту або реконструкції, необхідності заміни комунікацій); розміру багатоквартирного будинку (при великій кількості квартир більш складно здійснювати управління на загальних зборах, оскільки можуть виникати проблеми організації зібрання всіх співвласників так і, навпаки, при маленькій кількості квартир можуть виникати проблеми щодо фінансування необхідних проєктів у сфері управління) та ін. За загальною світовою практикою управління здійснюється спеціалізованим суб'єктом, в Україні вже сформовані та накопичують практику окремі спеціалізовані управляючі компанії.

Варто зазначити, що законодавством не зовсім вдало визначена діяльність з управління багатоквартирним будинком. Зокрема, згідно з абз. 8 ст. 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»: «управління багатоквартирним будинком – вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку» [244]. Отже, управління розглядається як елемент правомочностей власника житла та має речово-правову природу. З таким підходом складно погодитися, оскільки розширення правомочностей власника більш властиве для англо-саксонської системи права. Крім того, управління може бути елементом користування майном, адже це дискусійне наукове питання. Необхідно звернути увагу, що термін «управління» має складне лінгвістичне тлумачення, зокрема, на це звертають увагу окремі дослідники. Так, вказується, що «Управління – сукупність цілеспрямованих дій, що включають оцінку ситуації та стану об'єкта керування, вибір керівних дій та їх реалізацію. ДСТУ 2226-93», при цьому «управління може означати як дію у невизначеному стані, так і наслідок дії [245, с. 241, 242]. В економічних літературних джерелах вказується, що управління – це цілеспрямований вплив суб'єкта управління на певний об'єкт з метою зміни його стану або поведінки [246. с. 41].

Аналізуючи різні підходи до визначення поняття «управління», слід зазначити, що в житловому праві управління багатоквартирним будинком – це діяльність щодо утримання спільного майна багатоквартирного будинку, яка охоплює дії із забезпечення отримання житлово-комунальних послуг, здійснення ремонту (поточного та капітального), реконструкції, будівництва або добудови додаткових об'єктів житлової інфраструктури, технічного обслуговування прибудинкової території та іншого майна. При цьому, якщо управління реалізує співвласник майна багатоквартирного будинку, то управління є елементом користування, яке забезпечує можливість отримання позитивних якостей житла. Якщо управління здійснюється спеціалізованим суб'єктом – управителем, то управління багатоквартирним будинком є предметом його господарської діяльності та формально визначається як послуга з управління багатоквартирним будинком. Так, у законодавстві встановлено, що «послуга з управління багатоквартирним будинком – результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору» (п. 12, ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги») [207].

Управитель багатоквартирного будинку є суб'єктом житлових відносин та має спеціальну правосуб'єктність. Остання обумовлена тим, що законодавством встановлено додаткові вимоги стосовно кадрового забезпечення управителя (управитель зобов'язаний самостійно пройти професійну атестацію або мати у штаті за трудовим договором щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)), спеціальних можливостей здійснення діяльності (наявність відповідного обладнання, приміщення для здійснення діяльності та ін.). Звертаємо увагу, що у п. 14 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» закріплено що «управитель багатоквартирного будинку (далі – управитель) – фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за до-

говором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб» [207].

Права та обов'язки управителя багатоквартирного будинку визначаються законодавством та договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Проведення перевірки якості надання послуг з управління багатоквартирним будинком затверджено постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення перевірки відповідності якості надання деяких комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором про надання відповідних послуг» від 27.12.2018 р. № 1145 [247]. Згідно з цією постановою під час проведення перевірки якості надання послуг, управитель будинку враховує: 1) рівень забезпечення виконання передбачених у договорі про управління робіт з утримання та поточного ремонту спільного майна будинку, утримання ліфтів, визначених договором управління будинком; 2) стан дотримання періодичності виконання робіт, визначених договором управління будинком; 3) стан дотримання встановлених стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо якості послуг з управління багатоквартирним будинком [248].

Крім наведених суб'єктів, можна виокремлювати і таких учасників житлових відносин, як ріелторів. Останнім часом ці суб'єкти фактично вступають у житлові відносини, але законодавством не визначено їх правовий статус. Варто наголосити, що ці суб'єкти виконують допоміжну функцію щодо задоволення інтересів різних суб'єктів. Ріелтори є учасниками системи девелопменту. Ріелтор – це професійний учасник ринку нерухомості, що надає фізичним і юридичним особам інформаційно-консультативну допомогу, послуги пов'язані з придбанням, відчуженням, перетворенням, управлінням нерухомим майном [249, с. 41]. Крім ріелторів, до суб'єктів девелопменту можна віднести суб'єктів, визначених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [250]. Зокрема, ст. 4 цього Закону виокремлює такі суб'єкти, як управитель, забудовник. До системи суб'єктів девелопменту доцільно віднести і колекторів.

Предметом колекторної діяльності є надання послуг з повернення боргових зобов'язань, зокрема, у житловій та житлово-комунальній сферах [251, с. 150]. Поняття колекторської компанії встановлено п. 4¹ ч. 1 ст. 1 Закону України «Про споживче кредитування», відповідно до якого «колекторська компанія – юридична особа (у тому числі небанківська фінансова установа, яка відповідно до закону має право надавати кошти у позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту, та/або послуги з факторингу), включена до реєстру колекторських компаній, яка в інтересах кредитодавця (первісного кредитора) та/або нового кредитора (у разі заміни первісного кредитора) відповідно до договору з таким кредитодавцем та/або новим кредитором має право здійснювати врегулювання простроченої заборгованості» [252]. Таким чином до суб'єктів девелопменту житлової нерухомості можна віднести: управителя, забудовників, ріелторів, колекторські компанії.

Поряд з наведеними приватно-правовими суб'єктами житлових відносин в них можуть брати участь і публічні суб'єкти, зокрема держава в особі відповідних державних органів, органи місцевого самоврядування. Вони можуть поділятися на суб'єктів, що формують житлову політику (Верховна Рада України, органи місцевого самоврядування) та суб'єктів, що реалізують державну житлову політику (Кабінет Міністрів України, Міністерство розвитку громад та територій України, обласні державні адміністрації).

Підсумовуючи дослідження суб'єктів житлових відносин, варто підкреслити, що в сучасній науці житлового права це питання потребує окремого дослідження, оскільки останнім часом коло суб'єктів житлових відносин значно оновилося та розширилось. Як наслідок, система суб'єктів житлових відносин потребує оновлення.

Аргументовано, що внаслідок оновлення економічного змісту житлових відносин сформована оновлена система житлових правовідносин. При вступі у житлові правовідносини особа отримує відповідний житлово-правовий статус. Запропоновано суб'єктів житлових правовідносин поділяти залежно від їх правового статусу на:

І. Приватно-правові суб'єкти:

1) фізичні особи як суб'єкти житлових правовідносин можна класифікувати залежно від: а) способу набуття

права на житло: власники житла (можуть не проживати у житлі) та користувачі житла (безпосередньо проживають житлі); б) стану задоволення житлової потреби особи, що: потребують житла; потребують поліпшення житлових умов проживання; не потребують житла або поліпшення житлових умов; в) стану вразливості житлових прав: особливо вразливі особи, вразливі особи, невразливі особи; г) правового статусу: особи, які забезпечуються безоплатно житлом (військовослужбовці, діти-сироти або діти, позбавлені батьківського піклування, особи, які потребують соціального захисту) та особи, які забезпечують себе житлом самостійно;

2) юридичні особи: а) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; житлово-будівельні кооперативи; б) підприємства житлово-комунальної галузі можуть поділятися залежно від: становища на ринку: суб'єкт природної монополії та суб'єкт господарювання; організаційно-правової форми: індивідуальні та складні підприємства; існуючого контролю між суб'єктами: вертикально інтегровані суб'єкти господарювання (інтегрована організація) та незалежні суб'єкти від вертикально інтегрованого суб'єкта (оператори систем газотранспортної системи, газосховища та ін.); в) суб'єкти девелопменту житлової нерухомості, до яких можна віднести: управителів, забудовників, ріелторів, колекторські компанії.

II. Публічно-правові суб'єкти; які поділяються на: 1) суб'єкти, що формують державну житлову політику (Верховна Рада України, органи місцевого самоврядування); 2) суб'єкти, які реалізують державну житлову політику (Кабінет Міністрів України, Міністерство розвитку громад та територій України, обласні державні адміністрації).

Визначено, що управління багатоквартирним будинком – це діяльність щодо утримання спільного майна багатоквартирного будинку, яка охоплює дії із забезпечення отримання житлово-комунальних послуг, здійснення ремонту (поточного та капітального), – будівництва або добудови додаткових об'єктів житлової інфраструктури, технічного обслуговування прибудинкової території та іншого майна. Виокремлено такі форми управління багатоквартирним будинком: 1) договірне – здійс-

нюється спеціалізованим суб'єктом – управителем на підставі відповідного договору; 2) безпосереднє – реалізується співвласниками багатоквартирного будинку шляхом прийняття рішення на загальних зборах співвласників; 3) організаційне – здійснюється шляхом утворення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та передбачається статутом.

2.4. Юридичні факти у структурі приватно-правового регулювання житлових відносин

Виникнення, зміни та припинення соціальних відносин завжди обумовлені певним соціальним фактом, тобто фактичними обставинами соціального буття. Для отримання характеристики юридичного факту, соціальний факт повинен: а) передбачатися нормами права; б) визначати конкретний зміст прав і обов'язків фізичних і юридичних осіб; в) поширювати, звужувати або припиняти дію норми права на конкретну ситуацію; г) породжувати правові відносини, внаслідок чого може відбуватися їх трансформація (зміна або припинення) [253, с. 8, 9]. Отже, юридичні факти – це життєві обставини, які: 1) полягають у наявності або відсутності явищ матеріального світу; 2) мають конкретний зміст, існують у певному місці і часі; 3) несуть інформацію про стан суспільних відносин, що входять до предмета правового регулювання; 4) мають зовнішній вираз; 5) прямо або опосередковано передбачені нормами права; 6) зафіксовані у встановленій законодавством процесуальній формі; 7) викликають юридичні наслідки, передбачені нормами права [13, с. 346]. Вони є індивідуальними, оскільки дії - людей породжують правовідносини для конкретно визначених осіб [254, с. 169]. При цьому факти включаються у предмет правового регулювання, як зазначається у правовій доктрині: «предмет правового регулювання має власну структуру, яка охоплює такі його елементи: а) суб'єктів – індивідуальних і колективних; б) поведінку суб'єктів (їх свідому діяльність); в) об'єкти – предмети та явища навколишнього світу, з приводу яких люди свідомо вступають у взаємозв'язок; г) соціальні факти (обставини, випадки), які є безпосередніми підставами виникнення чи

припинення відповідних правових відносин» [13, с. 247]. Під впливом права соціальні факти отримують характеристику юридичного факту.

Незважаючи на значення юридичного факту для правознавства, його правова природа є одним із дискусійних питань, щодо якого виникли різні позиції дослідників. Так, одні дослідники включають юридичний факт в структуру правовідносин [173, с. 198]. Зокрема, О. Ф. Скакун вказує, що структура юридичних правовідношення включає і юридичний факт (підстави виникнення, зміни і припинення правовідносин) [255, с. 525]. І. В. Спасибо-Фатеева при характеристиці предметів цивільного права, що становлять цивільні правовідносини в різних їх ракурсах, вказує, що «це і об'єкти, і суб'єкти права, їх права та обов'язки, в т. ч. у стані здійснення та захисту, і юридичні факти, на підставі яких виникають ці правовідносини, і види цивільних відносин із виявленням відмінностей, що впливають на стан їх регулювання тощо» [256, с. 79]. Близькою до цього твердження є позиція М. Д. Пленюк та А. В. Коструби, а саме: «якщо співвідносити між собою правовідносини, юридичні факти та акти правореалізації, то можна укріпитися в позиції, що правовідносини є певною сферою, окресленою та наповненою правами та обов'язками визначених суб'єктів права (або невизначеного їх кола, якщо йдеться про абсолютні правовідносини) і в межах якої можуть мати місце різного роду юридичні факти та акти правореалізації» [253, с. 70]. В. І. Теремецький, навпаки, вважає, що «юридичний факт необхідно виводити за межі структури правовідносин, адже юридичний факт – це базис, на підставі якого виникають правовідносини» [257, с. 178]. Є інший підхід до юридичного факту як до системного елементу механізму правового регулювання житлових відносин, оскільки вони є підставою виникнення правовідносин, а отже, розгляд самотійного механізму правового регулювання без виокремлення юридичних фактів неможливий. Втілення норми права в життя здійснюється через механізм правового регулювання, елементом якого є юридичні факти [258, с. 195]. Тому основною функцією юридичних фактів у механізмі правового регулювання є забезпечення виникнення, зміни, припинення правовідносин [259, с. 133].

Узагальнюючи наведене, можна виявити декілька наукових підходів до характеристик юридичного факту

як правового феномену: 1) юридичний факт розглядається як елемент структури правовідношення; 2) юридичний факт як самостійне правове утворення; 3) юридичний факт як елемент механізму правового регулювання.

Щодо цього зазначимо, що юридичні факти є первинним елементом виникнення, зміни, припинення відповідного правовідношення, оскільки юридичний факт може включатися в гіпотезу норми права. При цьому призначення юридичного факту полягає в створенні умов для розвитку, зміни та припинення відповідного правовідношення. Тому при дослідженні приватно-правового регулювання житлових відносин необхідно виокремлювати як предмет цього правового регулювання у вигляді житлових відносин, так і юридичні факти, з якими норми права пов'язують трансформацію житлових відносин у житлові правовідносини.

Юридичні факти у житловому праві являють собою фактичні обставини життя, що передбачені нормами права та призводять до виникнення, зміни, припинення житлових правовідносин. Обов'язковою ознакою будь-якого юридичного факту є потенційна можливість призводити до виникнення, зміни та припинення правовідношення. Саме на цю ознаку звернено увагу у постанові Верховного Суду України від 19.12.2018 у справі р.№ 540/147/17: «саме по собі визнання юридичного факту в судовому порядку є непотрібним, якщо від цього факту не виникають, не змінюються чи не припиняються інші правовідносини» [260]. Отже, факти багатоманітної дійсності стають юридичними за умови, що вони породжують певні правові відносини або приводять їх у рух [261]. Юридичні факти упорядковують соціальні зв'язки [262, с. 127].

Щодо сутності юридичного факту А. М. Завальний зазначає: «як будь-яка категорія соціально-правової дійсності юридичний факт має матеріальну і нормативну (формально-юридичну) складові. Матеріальна складова даного явища така, що юридичні факти – це явище об'єктивної реальності, а нормативна складова полягає у тому, що це не просто фрагменти дійсності, а такі, які можуть бути піддані юридичній оцінці (кваліфікація на основі норми права) в процесі дії механізму правового регулювання» [263, с. 27]. Дійсно, юридичні факти завжди є різновидом соціальних фактів, тобто реальних об-

тавин соціального життя. Їх можливість впливу на виникнення правовідношення або зміну його динаміки обумовлена включенням соціального факту до правової матерії шляхом закріплення обставин життя у нормі права. Тому юридичний факт має матеріальну та формальну (юридичну) складову.

Для юридичних фактів властива динаміка постійних змін, обумовлених розвитком суспільства, науково-технічного прогресу, прав людини тощо. На таку властивість юридичних фактів вказує О. В. Басай. На думку дослідника, «юридичні факти зазнають постійних змін під впливом розвитку суспільних відносин у різних галузях суспільного життя, які приводять до появи нових об'єктів, нових способів розпорядження правами, відповідно, нових обставин, які можуть бути віднесені до юридичних фактів, що породжує чимало наукових дискусій, які ведуться навколо розуміння суті, змісту зазначеної категорії» [264, с. 8]. Варто зазначити, що юридичні факти постійно розвиваються не лише внаслідок природного формування суспільних відносин, їх динаміка обумовлена і виникненням іноді нових обставин оточуючого людину середовища. Наприклад, у 2020 р. було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)». Згідно з п.п. 2 п. 3 розділу II Закону було встановлено: на період дії карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19), та протягом 30 днів з дня його відміни забороняється: нарахування та стягнення неустойки (штрафів, пені) за несвоєчасне здійснення платежів за житлово-комунальні послуги [265]. Наведений приклад вказує на можливість виникнення нових обставин, незалежних від людини, що приводять до виникнення нових правовідносин або вже існуючих.

Узагальнюючи наведене, можна окреслити такі характеристики юридичного факту, зокрема як структурного елементу в механізмі правового регулювання житлових відносин: 1) юридичний факт є різновидом соціального факту; 2) являє собою певні обставини матеріального світу; 3) знаходиться у динамічному розвитку, зумовленому розвитком та становленням суспільства, обставина-

ми навколишнього світу; 4) обов'язкова наявність формалізації факту шляхом його фіксації в нормі права; 5) опосередковує рух правовідношення у вигляді його виникнення, змін та припинення; 6) породжує юридичні наслідки; 7) має індивідуальний характер.

Юридичні факти є різними за своїм змістом, формою, тому у юридичній науці окрема увага приділена питанню класифікації юридичних фактів. У юридичній літературі зазначається, що така класифікація є ефективним засобом дослідження юридичних фактів в їх динаміці [266, с. 46]. О. А. Явор вказує, що в юридичній доктрині найбільш поширеним є поділ юридичних фактів за вольовою ознакою на дії (правомірні та неправомірні) та події [267, с. 86]. За складом юридичні факти поділяються на прості (конкретна фактична передумова, що складається з одного елементу – юридичного факту) та складні (юридичного факту або (та) сукупність декількох юридичних фактів, необхідних для настання правових наслідків) [173, с. 211]. А. М. Завальний підкреслює, що «строки та терміни в праві є юридичними фактами і (або) елементами юридичного складу, що виступають важливою гарантією здійснення та захисту прав і законних інтересів суб'єктів правовідносин, і є важливим стимулом життєдіяльності суспільства» [263, с. 41]. Юридичні факти можуть також поділятися на матеріальні (фактичні обставини, що є підставами настання матеріальних правовідносин) та процесуальні (пов'язані з порядком їх реалізації, його розвитком і динамікою) [13, с. 349]. В. Б. Ісаков виокремлював факти-стани, які визначаються тривалістю обставин [268, с. 35]. На думку М. Д. Пленюк та А. В. Коструби, юридичні факти можуть також поділятися за ознакою важливості для динаміки зобов'язань на: 1) головні (найповніше відображають наміри сторін) або вказані в законодавстві як головні (договір, генеральний делікт); 2) вторинні (підлеглі, підпорядковані), які відображають усі інші обставини, що є юридично значущими для виникнення та трансформації правовідносин [253, с. 130]. Д. С. Спесівцев до юридичних фактів за критерієм спричинюваних наслідків відносить правовстановлюючі, правозмінюючі й правоприпиняючі [269, с. 7].

Класифікація юридичних фактів є окремим напрямом наукових досліджень. Вважаємо, що в юридичній

науці найбільш поширеними класифікаціями юридичних фактів є такі: 1) залежно від характеру настання наслідків: правопороджуючі (правовстановлюючі, правовиникаючі), правоприпиняючі, правозмінюючі, комплексні; 2) за вольовою ознакою: дії, події; 3) за кількісним складом: прості та складні. Враховуючи наведений поділ, розглянемо юридичні факти житлових правовідносин.

Юридичні факти житлових правовідносин залежно від характеру настання наслідків поділяються на: правопороджуючі, правоприпиняючі, правозмінюючі. Кожен із цих фактів може розглядатися самостійно, оскільки передбачає різну спрямованість суб'єктів, їх дію, наявність правової норми, яка втілює відповідну індивідуальну дію суб'єкта. Правові норми, що визначають юридичні факти житлових правовідносин, можуть бути як приватними, так і у публічними [270, с. 114].

Виникнення правовідносин пов'язано з наявністю конкретних матеріальних та юридичних передумов. Матеріальні передумови виникнення юридичних фактів – це конкретні життєві обставини, потреби людини, які впливають на волевиявлення людей щодо вступу їх у відповідні правовідносини. Тобто ці передумови формують свідомість, волю щодо здійснення конкретних дій. Юридичні передумови – це формалізовані умови виникнення правовідносин, такі як норма права, правосуб'єктність. Правопороджуючі юридичні факти – це життєві обставини, визначені нормами права, які призводять до первинного виникнення правовідносин. Виникнення правовідношення є початковою стадією в механізмі динаміки здійснення суб'єктивних прав, котре розвивається за лінійним або нелінійним алгоритмом.

Сучасне житлове право має мету не врегулювати відносини щодо забезпечення людини житлом (як це було при плановій соціалістичній економіці), а надати правову регламентацію відносинам щодо особливого права – проживання в житлі. Тому житлові правовідносини виникають стосовно відносин із проживання в житлі. Житлові правовідносини, як і будь-які правовідносини, виникають виключно за наявності відповідних життєвих підстав, які встановлені нормами права та є достатніми за своїм змістом для виникнення правовідносин. Специфіка житлових правовідносин, зокрема, має прояв у механізмі їх

виникнення, і полягає в тому, що вони спрямовані на задоволення потреби людини у проживанні в житлі (житлова потреба). Наявність житлової потреби є матеріальною передумовою виникнення житлових правовідносин, оскільки для задоволення житлової потреби особа вступає у відповідні правовідносини. При цьому задоволення житлової потреби відбувається у спосіб, визначений нормами права [271, с. 74].

Підкреслимо, що виникнення житлових правовідносин пов'язано не з моментом отримання житла, а з моментом виникнення потреби проживання у житлі, оскільки потреба проживання є первинним елементом у системі правопороджуючих юридичних фактів житлових відносин та визначена у п. 3 Порядку взяття громадян на соціальний квартирний облік, їх перебування на такому обліку та зняття з нього, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.07.2008 р. № 682: громадянин без визначеного місця проживання звертається для отримання соціального житла до органу місцевого самоврядування за місцем свого перебування; у день звернення до органу місцевого самоврядування громадянин нові видається направлення на безоплатне тимчасове (до шести місяців) проживання в тимчасовому притулку для дорослих [272]. Звертаємо увагу, що за змістом цієї норми первинно задовольняється не потреба в житлі, а потреба у проживанні. Таким чином, правопороджуючим фактом виникнення житлових правовідносин є потреба у проживанні та факт відсутності іншого місця проживання [270, с. 114].

Правопороджуючі юридичні факти житлових відносин є різними та залежать від виду цих відносин, зокрема це відносини із проживання в житлі, організаційні, інформаційні. Тому розглянемо правопороджуючі юридичні факти стосовно цих житлових відносин. Водночас безпосередньо виникають житлові відносини з моменту вселення в житло.

Проживання в житлі може виникати на підставі сервітуту проживання членів сім'ї власника житла. З точки зору встановлення правопороджуючих юридичних фактів, ця підстава набуття права на проживання в житлі є складним фактом. Так, сервітут проживання в житлі для членів сім'ї власника житла виникає з настанням

складного юридичного факту, що поєднує факт виникнення сімейних відносин (укладання шлюбу, народження дитини тощо) та сумісне ведення господарства з власником житла. Припиняється цей сервітут у зв'язку з втратою статусу члена сім'ї власника житла, а отже, правоприпиняючим фактом буде факт розлучення (діти не втрачають сімейного зв'язку з власником житла у разі розлучення батьків).

Житлові відносини можуть виникати з факту придбання права власності на квартиру у багатоквартирному будинку, що призводить до виникнення права на проживання та права на участь в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку. Варто звернути увагу, що Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. № 417-VIII внесено зміни до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», згідно із якими замість терміна «член об'єднання» став використовуватися термін «співвласник» [40]. Така позиція привела до того, що власність на квартиру автоматично породжує організаційні відносини щодо управління спільним майном багатоквартирного будинку.

Набуття права на проживання у соціальному житлі виникає на підставі складного юридичного факту. Так, відповідно до п. 5 ст. 10 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» надання громадянам житла з житлового фонду соціального призначення здійснюється за рішенням відповідного органу місцевого самоврядування. Таке рішення є підставою для укладення відповідного договору найму соціального житла [39]. Узяття на соціальний квартирний облік може розглядатися як виникнення житлових правовідносин та належить до складу юридичних фактів, оскільки передбачає сукупність певних дій і подій, зокрема: 1) факт відсутності житла чи необхідності поліпшення житлових умов; 2) факт наявності середньомісячного сукупного доходу, який за попередній рік з розрахунку на одну особу в сумі є меншим за величину опосередкованої вартості найму житла в цьому населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством; 3) факт проживання у тимчасових притулках чи проживання у дитячих будинках тощо; 4) наявність факту рішення відповідного

органу про взяття на відповідний соціальний квартирний облік. Водночас факт узяття на соціальний квартирний облік повинен розглядатися складом юридичних фактів, наслідком яких є задоволення житлової потреби [270, с. 115]. Отже, матеріальною передумовою виникнення правовідносин із надання соціального житла буде виступати житлова потреба. Юридичними передумовами буде встановлення факту відсутності житла (або наявності небезпечного для проживання житла) у конкретної правосуб'єктної особи. Таким чином, виникнення правовідносин із надання соціального житла можливе за наявності складного юридичного факту, який складається з декількох юридичних фактів, які спрямовані на отримання одного результату – виникнення права на проживання у соціальному житлі. До цих фактів варто віднести: 1) узяття на облік громадян, які мають право отримати соціальне житло; 2) рішення відповідного органу про надання житла; 3) укладання договору соціального найму житла; 4) фактичне передання житла для проживання.

Набуття права проживання у службовому житлі також може розглядатися як складний юридичний факт, що складається з таких елементів встановлення потреби працівника у житлі; прийняття рішення про надання житла; надання службового житла для проживання.

Правопороджуючим фактом у зобов'язальних відносинах з надання житлово-комунальних послуг буде складний факт, що поєднує такі факти: отримання житла, проживання у житлі, укладання договору про надання житлово-комунальних послуг. Правозмінюючим фактом зобов'язальних відносин щодо надання житлово-комунальних послуг може виступати факт зміни умов, стандартів, якості послуг, що надаються. Правоприпиняючим фактом зобов'язальних відносин буде факт припинення проживання у житлі; факт розірвання договору про надання житлово-комунальних послуг.

Організаційні житлові правовідносини – це відносини з упорядкування дій суб'єктів, що спрямовані на задоволення потреби проживання. Вони пов'язані з управлінням житлом, житловим фондом; утриманням житла; обліком громадян щодо надання соціального житла. Відносини управління житлом можуть виникати у зв'язку зі створенням об'єднання співвласників багатоквартирного

будинку, оскільки воно створюється з метою сприяння використанню майна співвласників багатоквартирного будинку та управлінню, утриманню і використанню спільного майна. Згідно із ч. 2 ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» для створення об'єднання скликаються установчі збори. Частиною 14 ст. 6 цього Закону також встановлено, що об'єднання (асоціація) вважається утвореним з дня його державної реєстрації [40]. Отже, правопороджуючим юридичним фактом виникнення житлових відносин з управління житлом буде факт проведення установчих зборів та факт державної реєстрації об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Правоприпиняючим фактом управління багатоквартирним будинком конкретним об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку буде факт його ліквідації.

Інформаційні житлові правовідносини є додатковими відносинами, оскільки забезпечують реалізацію інших суб'єктивних прав, пов'язаних із проживанням. До цих правовідносин можна віднести відносини з отримання інформації про стан житла, зокрема, з державних реєстрів. Відповідно до п. 3 ст. 13 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про: «1) нерухоме майно та його ціну (вартість) (у тому числі ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва – для об'єктів нерухомого майна, яким присвоєно ідентифікатор до реєстрації відповідного речового права); 2) право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права; 3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, а також ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном; 4) обтяження речових прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень» [273]. Розділ Державного реєстру нерухомого майна відкривається стосовно окремого об'єкта та містить інформацію про його правовий статус. Правопороджуючим фактом інформаційних житлових відносин є факт звернення до Державного реєстру з метою отримання інформації щодо правового статусу об'єкта житлової нерухомості.

Правопороджуючий юридичний факт як підстава виникнення житлових правовідносин може бути класифікований як складний юридичний факт, оскільки для виникнення житлових правовідносин необхідна наявність декількох юридичних фактів. Особливість виникнення такого житлового відношення, як проживання в житлі, може характеризуватися як юридичний склад. Щодо характеристики юридичного складу доцільно приєднатися до вдалої думки М. Д. Пленюк та А. В. Коструби, що: «Юридичний склад – сукупність юридичних фактів, які в структурній єдності спричиняють настання наслідку в формі встановлення, реалізації і припинення суб'єктивних цивільних прав, юридичних обов'язків, цивільних правовідносин в цілому» [253, с. 169]. У юридичних джерелах ще виокремлюють поняття фактичного складу, адже за своїм визначенням він збігається із поняттям юридичного складу [274, с. 48].

Проживання в житлі виникає на підставі такого юридичного складу фактів: 1) набуття права на проживання (на підставі речового, зобов'язального, соціального права); 2) реєстрації місця проживання; 3) вселення в житло. Як було визначено вище, набуття права на проживання, у більшості випадків є складним правопороджуючим фактом. Додатково до нього прилягає факт реєстрації місця проживання. Процедура реєстрації місця проживання визначена у Правилах реєстрації місця проживання, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 02.03.2016 р. № 207 [275]. Відповідно до частини 1 пункту 4 цих Правил: «Громадянин України, а також іноземець чи особа без громадянства, які постійно або тимчасово проживають в Україні, зобов'язані протягом 30 календарних днів після зняття з реєстрації місця проживання та прибуття до нового місця проживання зареєструвати своє місце проживання» [275]. Реєстрація здійснюється на підставі заяви фізичної особи про реєстрацію місця проживання. Місце проживання – це житло, розташоване на території адміністративно-територіальної одиниці, в якому особа проживає, а також спеціалізовані соціальні установи, заклади соціального обслуговування та соціального захисту, військові частини (абз. 5 ст. 3 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні») [198]. Безумовно,

місце фактичного проживання та місце реєстрації місця проживання можуть не співпадати, але такий стан варто розглядати як виняток. Тому реєстрація місця проживання є самостійним юридичним фактом у складі фактів проживання в житлі.

Вселення у житло – це процедура отримання фактичного володіння житлом для проживання. Відповідно до ч. 1 ст. 58 ЖК УРСР «на підставі рішення про надання жилого приміщення в будинку державного або громадського житлового фонду виконавчий комітет районної, міської, районної в місті, селищної, сільської Ради народних депутатів видає громадянину ордера, який є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення» [78]. У ст. 65 цього Кодексу також передбачено право наймача на вселення інших громадян за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним [78]. Вселення у тимчасове житло відповідно до п. 15 Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422, також відбувається на підставі ордеру [276]. За договором найму/оренди житла вселення у житло відбувається за згодою власника на умовах, визначених договором. З моменту вселення виникають житлові правовідносини. Якщо особа не вселилася в житло, але при цьому уклала договір найму/оренди житла, вона є учасником договірних цивільних правовідносин.

Узагальнюючи, можна зазначити, що початок проживання в житлі може характеризуватися як юридичний склад, що охоплює самостійні юридичні факти щодо набуття права на проживання (укладання договору, отримання сервітуту, легату, отримання службового житла); реєстрації місця проживання; вселення в житло. При цьому такі факти базуються як на диспозитивних, так і на імперативних засадах правового регулювання. Таке поєднання вказує на особливість правової природи житлових відносин.

Із моменту вселення в житло у особи виникає суб'єктивне право фактично знаходитися в житлі, здійснювати у ньому особисте життя, споживати житлово-комунальні послуги. Стан стабільного проживання може

змінюватися на підставі правозмінюючих юридичних фактів. Як вказує С. О. Сліпченко, правозмінюючі – це такі юридичні факти, які тягнуть за собою зміну цивільних правовідносин. Водночас зміни можуть відбуватися у будь-якому їх елементі (суб'єктному складі, змісті, об'єкті) [277, с. 188].

Стан житлових правовідносин є динамічною категорією. Він може змінюватися під впливом правозмінюючих юридичних фактів. Можливість зміни обумовлена тим, що суб'єктивне житлове право складається з декількох елементів дії, зокрема певні дії особи, дії-вимоги відповідної поведінки від інших (зобов'язаних) осіб та дії із захисту свого права. Зміна стану житлового суб'єктивного права є цілком природною властивістю будь-якого правового феномену. Як вдало вказував у 1913 р. М. К. Ренненкампф право є живою, практичною силою, яка призначена для дії та здійснення. Кожне право при його здійсненні має визначену, обмежену сферу дії як за місцем, так і за часом [6, с. 184, 186].

Здійснення житлового суб'єктивного права може розглядатися, як динамічна система, оскільки фактичне виконання дій з реалізації права залежить від положення суб'єкта, часу, місця дій, тобто здійснення житлового суб'єктивного права можна назвати станом суб'єкта, який може змінюватися за певною траєкторією залежно від фактичних обставин у часі, місці, що переводить суб'єкта з одного стану до іншого. Варто зазначити, що здійснення житлового суб'єктивного права, як власне і суб'єктивне право, є складною системою. Дослідження складних систем здійснюється системною динамікою, яка вивчає їх поводження у часі та залежно від структури елементів системи і взаємодію між ними, зокрема: причинно-наслідкових зв'язків, зворотних зв'язків, затримок реакції, впливу середовища та ін. Цей науковий напрямок може надавати можливість моделювати систему здійснення житлового суб'єктивного права, її поводження. Якщо розглядати систему здійснення суб'єктивного права у межах системної динаміки, то можна виокремити дві моделі здійснення житлового суб'єктивного права.

Перша – це модель стійкого здійснення житлового суб'єктивного права, ця система спрямована на рівновагу між юридичною нормою та фактичними діями суб'єкта

(лінійна система здійснення суб'єктивного права). Вказана модель є ідеальним застосуванням права, що не потребує додаткового впливу – захисту з боку державних органів, суду, для відновлення стану суб'єкта, який сформувався у системі. За цією моделлю здійснення суб'єктивного права проходить траєкторія, яка закладена у юридичній нормі [279, с. 128].

Друга модель має властивості дисбалансу між передбаченою юридичною нормою поведінкою суб'єкта та його фактичними діями (нелінійна система здійснення суб'єктивного права). Вказані коливання дій суб'єкта можуть виникати внаслідок змін як у самій системі здійснення суб'єктивного права, так і на підставі зовнішнього фактора. Відхід суб'єкта від дії, запропонованої юридичною нормою, можливий як у момент початку здійснення суб'єктивного права, так і на інших стадіях. Розгляд здійснення житлового суб'єктивного права скрізь призму системної динаміки надає можливість визначити дві його юридичні конструкції: лінійну та нелінійну. Вивчення їх властивостей є одним з актуальних питань для подальших досліджень, які можуть базуватися на досягненнях синергетики [279, с. 129].

Із наведеного випливає, що правозмінюючі юридичні факти можуть бути у вигляді дії (правомірної, неправомірної поведінки) або події. Правозмінюючі юридичні факти створюють умови для вторгнення та зламу існуючої матерії житлового правовідношення. Водночас, якщо на стадії виникнення правовідношення мало чітко сформований вектор реалізації, то внаслідок виникнення правозмінюючих юридичних фактів, тобто поведінки суб'єктів або обставин навколишнього матеріального світу, правовідношення змінює вектор реалізації, а також, можливо, суб'єктний склад, об'єкт правовідношення, його зміст. Отже, відбувається зміна елементів структури правовідношення.

Правозмінюючими юридичними фактами у житловому праві можуть бути обставини, що призводять до втрати права на проживання в житлі, необхідності поліпшення житлових умов, зміни правового режиму житла та ін. На стан здійснення житлового правовідношення можуть впливати і зміни сімейних відносин, зокрема розлучення може стати підставою для визнання особи такою, що

втратила статус члена сім'ї, а отже, це впливає на сервітут проживання члена сім'ї власника житла. При народженні дитини або отриманні статусу багатодітної сім'ї може постати необхідність поліпшення житлових умов, а отже, виникає необхідність зміни існуючих житлових правовідносин. Правозмінюючим фактом може стати капітальний ремонт житлового будинку. Відповідно до частини 1 статті 101 ЖК УРСР: «При проведенні капітального ремонту жилого будинку державного або громадського житлового фонду, коли ремонт не може бути проведено без виселення наймача, наймодавець зобов'язаний надати наймачеві та членам його сім'ї на час проведення капітального ремонту інше жите приміщення, не розриваючи при цьому договору найму на ремонтване приміщення. У разі відмови наймача від переселення в інше жите приміщення наймодавець може вимагати переселення його в судовому порядку» [78]. Отже, прийняття рішення про проведення капітального ремонту житлового будинку не припиняє житлові відносини, а лише їх змінює, при цьому змінюватися буде об'єкт у вигляді відповідного житла, що надається для проживання замість житла, що ремонтується. Ще одним правозмінюючим фактом може стати отримання людиною статусу особи з обмеженими можливостями. У такому разі виникає потреба зміни житлових умов, їх пристосування до нових житлових потреб людини.

Таким чином, правозмінюючі юридичні факти призводять до зміни житлових правовідносин, але не припиняють їх. На відміну від них, правоприпиняючі юридичні факти призводять до припинення правовідношення. Як вказує А. В. Коструба, з моменту настання правоприпиняючого юридичного факту юридичний зв'язок між суб'єктами права з приводу певного визначеного предмета припиняється, він вже не існує, а всі дії або події, які раніше сприяли зміні цього юридичного зв'язку або його трансформації, перестають бути такими [280, с. 9]. Юридичні факти, які тягнуть припинення житлових правовідносин можуть виникати як із правомірної вольової поведінки суб'єктів цих правовідносин, так і з неправомірної, а в окремих випадках і незалежно від дій і волі суб'єктів – в результаті подій [281, с. 320].

Правоприпиняючі юридичні факти у житловому праві є різними. Вони можуть бути у вигляді дії, як пра-

вмірної, так і неправомірної. Можуть застосовуватися як за наявності волі суб'єктів житлових правовідносин, так і поза волею особи, що проживає в житлі (примусове припинення житлових правовідносин). Так, і у вигляді події, зокрема внаслідок стихійного лиха, руйнується житловий будинок. У такому разі припиняються як відносини власності на житло, так і проживання в житлі.

Примусове позбавлення права приватної власності можливе у випадках, передбачених законом (ст. 346 ЦК України) [118], з умовою співвідношення приватних та публічних інтересів (ст. 1 Додаткового протоколу до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод) [32]. Відчуження нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності може бути застосовано до усіх видів житлової нерухомості, зокрема багатоквартирного будинку. Підстави для відчуження встановлені у ст. 1 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»: суспільна необхідність (виключна необхідність для задоволення загальнодержавних інтересів або інтересів територіальної громади); суспільна потреба (потреба, яка обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади) [282].

Відчуження багатоквартирного будинку із суспільної необхідності може бути спрямоване на задоволення інтересів територіальної громади, зокрема для забезпечення безпечних умов проживання людини. Це може статися, коли багатоквартирний будинок втрачає основну свою функцію: задовольняти потребу людини у проживанні у безпечному житлі. Будинок може мати загрозу для життя осіб – мешканців у зв'язку з аварійним станом, що виник внаслідок аварії, стихійного лиха, спливу терміну експлуатації будинку. Наприклад, в Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 р. № 127 встановлено терміни експлуатації будинків. Так, термін служби капітальної будівлі з кам'яними або цегляними стінами (товщина в 2,5–3,5 цеглини), із залізобетонним чи металевим

каркасом, із залізобетонним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 3,0 м (150 років); капітальні будинки (термін служби – 125 років) з цегляними стінами (товщина в 1,5 – 2,5 цеглини); будинки великопанельні, великоблочні та з місцевих будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки з природного чи штучного каменю тощо) (термін служби – 100 років); будинки із стінами з монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашнику та інших дрібноштучних виробів з місцевої сировини (термін служби – 70 років), із залізобетонним чи дерев'яним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м; будинки із стінами полегшеної конструкції – збірно-щитові, каркасно-засипні, каркасно-камишитові, глинобитні, дерев'яні та інші, термін служби яких – 30–50 років [283]. При цьому застарілий житловий фонд – сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 відсотків (ст. 1 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду») [284].

Знос багатоквартирного будинку – це останній етап у процедурі відчуження цього об'єкта. При цьому до багатоквартирного будинку може бути застосовано дві процедури: перша – це відчуження будинку з мотивів суспільної необхідності; друга – це примусовий викуп будинку з мотивів реконструкції застарілого житлового фонду. Обидва випадки охоплюються більш широкою метою – суспільною потребою.

При відчуженні будинку необхідний складний юридичний факт: прийняття рішення територіальної громади про наявність суспільної потреби щодо відчуження багатоквартирного будинку; розроблення технічної документації щодо зносу багатоквартирного будинку та зміни призначення земельної ділянки; проведення попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їх згодою іншого житла або грошової компенсації; надання наймачам житла іншого рівноцінного житла; виселення мешканців багатоквартирного будинку; оскарження рішення щодо вилу-

чення багатоквартирного будинку. У зв'язку з тим, що модель права власності на багатоквартирний будинок все ще залишається не визначеною, то рішення щодо відчуження багатоквартирного будинку приймається щодо єдиного об'єкта – саме будинку і є публічно-правовим актом. Правочини щодо примусового викупу квартир у цьому багатоквартирному будинку приймаються індивідуально щодо конкретного об'єкта власності та мають приватний характер [285, с. 105].

Отже, правоприпиняючі факти у житловому праві можуть мати правову характеристику складного юридичного факту. Адже житлові правовідносини, на відміну від цивільних правовідносин, припиняються, як і виникають, на підставі складу юридичних фактів, що складаються з таких самостійних правоприпиняючих юридичних фактів: 1) виникнення дії або події, що призводить до припинення права на проживання в житлі; 2) зняття з реєстрації місця проживання; 3) виселення із житла. Саме такий юридичний склад призводить до припинення житлових відносин. Наведене має не лише наукове, але й практичне значення. Наприклад, при зверненні з позовною заявою до суду з вимогою про припинення житлових відносин необхідно правильно формулювати такі позовні вимоги: вимоги припинення договору найму, сервітуту та ін., вимоги зняття з місця реєстрації (якщо був факт реєстрації місця проживання), виселення із житла.

Звертаємо увагу, що виселення – це фактичне припинення проживання у житлі шляхом звільнення приміщення від проживання та/або видалення мешканців із приміщення. Правова природа виселення є різною, залежно від умов та мети його застосування, воно може розглядатися як: 1) наслідок припинення житлових правовідносин; 2) санкція; 3) примусове виселення. У юридичній науці такий підхід не завжди підтримується, оскільки дослідники більш орієнтуються на норми житлового законодавства України, без врахування міжнародних норм у сфері виселення. Крім того, наявність внутрішньо переміщених осіб свідчить про те, що ці особи опинились у стані примусового виселення, а це також потребує детального аналізу [286, с. 120].

Згідно із житловим законодавством України виселення поділяється на виселення з наданням та без надання

житлового приміщення. В умовах ринкових відносин виселення з наданням житла варто визнавати архаїчним явищем та застосовувати його у виняткових випадках, зокрема у разі виселення дітей, інвалідів, іншої категорії осіб, що мають право на соціальне житло. Виселення без надання іншого житла застосовується у разі: розірвання договору найму за вимогою наймача або наймодавця (статті 107, 108 ЖК УРСР) [78]; виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку (ст. 109 ЖК УРСР) [78]; визнання договору найму недійсним (ст. 215 ЦК України) [118]; у разі неправомірної поведінки наймача, членів його сім'ї, за неможливістю спільного проживання (ст. 116 ЖК УРСР) [78]; у разі визнання ордера на житлове приміщення недійсним, внаслідок неправомірних дій осіб, які одержали ордер (ст. 117 ЖК УРСР) [78]; у разі визнання шлюбу недійсним (ч. 4 ст. 45 Сімейного кодексу України); виселення у зв'язку з позбавленням батьківських прав (ч. 2 ст. 167 Сімейного кодексу України) [287]; зі службових приміщень – робітників і службовців, які припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією (ст. 124 ЖК УРСР) [78]; з гуртожитків – сезонних, тимчасових працівників і осіб, які працювали за строковим трудовим договором і припинили роботу; осіб, що навчалися у навчальних закладах і вибули з них, а також працівників підприємств, установ і організацій, які поселилися в гуртожитку у зв'язку з роботою, у разі звільнення їх за власним бажанням без поважних причин; за порушення трудової дисципліни або вчинення злочину (частини 1, 2 ст. 132 ЖК УРСР) [78]; у разі припинення договору найму житлового приміщення в будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності (ст. 168 ЖК УРСР) [78]; відносно піднаймачів і тимчасових мешканців у разі припинення договору найму житлового приміщення (ст. 99 ЖК УРСР) [78]; у разі отримання компенсації за пай особи з колишнього подружжя, квартиру якого у житлово-будівельному кооперативі розділити неможливо (ч. 2 ст. 146 ЖК УРСР) [78]; у разі виключення з членів житлово-будівельного кооперативу (статті 147, 148 ЖК УРСР) [78] та ін. Виселення може проводитися у добровільному або судовому порядку.

При аналізі наведених підстав виселення без надання житлового приміщення варто звернути увагу, що виселення може розглядатися і як санкція, і як наслідок припинення житлових правовідносин. Такий підхід до правової природи виселення є важливим та повинен враховуватися при укладанні договорів, до предмета яких включено проживання в житлі. Наприклад, при руйнуванні житла може настати виселення як санкція за неправомірну поведінку; при розірванні договору найму за вимогою наймодавця, якому потрібно використовувати житло для власного проживання, виселення буде розглядатися як наслідок правомірного припинення житлових правовідносин [286, с. 119].

Виселення як санкція є необхідним засобом у механізмі такого способу захисту права власності, як припинення дії, що порушує право власності на житло іншої особи. Це випадки неправомірної поведінки наймача, членів його сім'ї, що порушують правила співжиття, руйнування (пошкодження) житла, несплата комунальних платежів. Застосування виселення у вигляді санкції можливе, якщо: 1) поведінка особи, що проживає на правових підставах та не є власником житла, порушує права власника на житло; 2) порушення права власності полягає у вигляді: руйнування/пошкодження об'єкта власності, порушення правил співжиття, несплати комунальних платежів, повідомлення невірних відомостей про стан особи для отримання соціального житла та ін.; 3) власник житла отримує матеріальну та/або моральну шкоду; 4) дії особи, що порушує право власності на житло, мають ознаки правопорушення у цивільному праві; 5) є наявність шкоди, збитків від дій правопорушника. Отже, підставою виселення є наявність складу правопорушення. Можливість застосовувати виселення як санкції залежить від правильності побудови договірних відносин щодо проживання у житлі, насамперед ідеться про договір найму. Так, у цьому договорі, виселення повинно бути передбачено у розділах «Відповідальність сторін» (санкція за правопорушення) та «Припинення договору» (наслідок припинення житлових правовідносин). Наявність договірного регулювання правовідносин виселення значно полегшує і судовий розгляд справи щодо виселення [286, с. 120].

На відміну від виселення як санкції, виселення як наслідок припинення житлових правовідносин застосову-

ється у разі відсутності складу правопорушення та наявності умов для припинення житлових правовідносин. Підставою виселення у такого випадку буде юридичний факт припинення житлових правовідносин, зокрема припинення договору найму у зв'язку із закінченням строку його дії або розірвання договору за вимогою наймача або наймодавця [286, с. 120].

Варто зазначити, що наведений підхід до виселення повністю не було враховано при введенні мораторію на виселення. У 2017 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» запроваджено на невизначений строк заборону виселення, переселення та відселення мешканців гуртожитку без надання їм іншого житла, придатного для постійного проживання (ст. 19 Закону) [288]. З одного боку, такий мораторій введено для забезпечення прав мешканців гуртожитку, які внаслідок положень законодавства про приватизацію не змогли скористатися правом на приватизацію, з іншого боку, повністю позбавляють наймодавця права захищати своє право власності на майно, зокрема, у випадках руйнування житла, несплати комунальних платежів. Досліджуючи мораторій на виселення з гуртожитку, варто зазначити, що при запровадженні мораторію на виселення з гуртожитку не було здійснено співвідношення інтересів, прав мешканців гуртожитку та власників житла. Внаслідок такого підходу поширились випадки, коли мешканці гуртожитку не сплачують комунальні платежі роками, а виселити їх неможливо. У цьому є прояв зловживання правами мешканців гуртожитку, що є недопустимим явищем у правовій державі.

Ще один вид мораторію на виселення можна виявити при аналізі Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», у ст. 1 цього Закону встановлено, що не може бути примусово стягнуте (відчужене без згоди власника) нерухоме житлове майно, яке вважається предметом застави за умови, що: таке нерухоме житлове майно використовується як місце постійного проживання позичальника/майнового поручителя за умови, що у позичальника або майнового поручителя у власності не знаходиться інше нерухоме житлове майно; загальна площа

такого нерухомого житлового майна (об'єкта незавершеного будівництва нерухомого житлового майна) не перевищує 140 кв. метрів для квартири та 250 кв. метрів для житлового будинку [289]. Неможливість звернення стягнення на іпотечне житло призводить до неможливості застосування процедури виселення. Мораторій на виселення в Україні вперше було закріплено в законодавстві у 2008 р., але його природа, наявність балансу прав та інтересів при його застосуванні так і не стали предметом наукового обговорення.

При дослідженні виселення необхідно відрізнити виселення як санкцію від примусового виселення. Примусове виселення є постійним або тимчасовим видаленням окремих осіб із житла проти їхньої волі з будинків та/або землі, яку вони займають, без надання доступу до юридичних форм захисту їх прав (зауваження № 7 Комітету ООН з економічних, соціальних та культурних питань (1997) про право на достатнє житло: примусове виселення) [103]. Примусове виселення має прояв у такому: постійне або тимчасове виселення із житла та/або землі; вилучення житла, що застосовується поза волею мешканців з або без застосування сили; здійснюється без надання належного альтернативного житла, компенсацій, доступу до отримання землі; здійснюється без можливості оскарження рішення або процесу виселення, без встановленого порядку [103]. В Україні факти примусового виселення мали місце внаслідок часткової окупації території держави, у зв'язку з чим багато українців лишилися власності та були вимушені залишити власне житло, землю та опинитися у статусі внутрішньо переміщеної особи. Водночас за законодавством України внутрішньо переміщені особи не розглядаються як особи, що мають статус примусово виселених. Такий підхід не враховує міжнародне право у сфері примусового виселення [286, с. 121].

Узагальнюючи наведене у цьому підрозділі монографії, можна запропонувати такі висновки. Визначено та охарактеризовано ознаки юридичного факту: 1) є різновидом соціального факту; 2) являє собою певні обставини матеріального світу; 3) знаходиться у динамічному розвитку, зумовленому розвитком та становленням суспільства, обставинами навколишнього світу; 4) обов'язкова наявність формалізації факту шляхом його

фіксації у нормі права; 5) опосередковує рух правовідношення у вигляді його виникнення, зміни та припинення; 6) породжує юридичні наслідки; 7) має індивідуальний характер.

Наголошено, що виникнення житлових правовідносин пов'язано не з моментом отримання житла, а з моментом виникнення потреби проживання в житлі. Правозмінюючі юридичні факти призводять до зміни житлових правовідносин, але не припиняють їх. На відміну від них, правоприпиняючі юридичні факти призводять до припинення житлового правовідношення з таким наслідком, як виселення із житла.

Висновки до розділу 2

Результати дослідження житлових відносин як предмета приватно-правового регулювання можна представити у вигляді таких висновків:

1. Визначено, що житлові правовідносини – це суспільні відносини, врегульовані нормами житлового законодавства щодо набуття права на житло, користування житлом, забезпечення недоторканності житла, управління житловим фондом та окремими його елементами, отримання інформації щодо житла та житлових прав, матеріально-технічного забезпечення житлової сфери, захисту житлових прав. До них належать відносини щодо: 1) набуття права на житло; 2) користування житлом; 3) управління житловим фондом, включаючи управління багатоквартирним будинком; 4) забезпечення недоторканності житла; 5) отримання інформації щодо житла та житлових прав; 6) матеріально-технічного забезпечення житлової сфери (відносини з будівництва, реконструкції та ремонту житла, надання житлово-комунальних послуг); 7) захисту житлових прав.

Доведено, що набуття права на проживання в житлі можливе на підставі відповідної моделі житлових відносин; зокрема це: 1) речово-правова модель, яка передбачає задоволення житлової потреби за допомогою інституцій речового права, зокрема придбання права власності на житло, сервітуту, легату; 2) зобов'язальна модель, яка передбачає придбання права проживання у житлі за допомогою встановлення зобов'язання, зокрема договору

найму (оренди) житла, договору піднайму; 3) соціальна модель – це модель, за якою набуття права на проживання в житлі виникає на підставі застосування норм права соціального забезпечення, шляхом надання соціального житла та укладання договору соціального найму; 4) модель пільг та привілеїв, що передбачає безкоштовне надання житла з державного житлового фонду за заслуги або діяльність в інтересах держави (йдеться про житло для військовослужбовців або службове житло).

Виокремлено правила приватності житла в об'єктивному (як система вимог, що висувуються до будівництва, обладнання житла, умов проживання в житлі, що дає змогу зберігати в таємниці особисте життя людини, яке відбувається в житлі, та забезпечує здорове середовище проживання людини) та суб'єктивному (як система вимог стосовно збереження в таємниці умов особистого життя людини, що відбувається в житлі, яке встановлюється особою, котра проживає в житлі, та не може порушувати права й інтереси інших осіб) значеннях.

2. Обґрунтовано, що об'єктом житлових правовідносин є благо, яке має позитивний ефект у вигляді безпечного, стабільного, доступного проживання у житлі, тому об'єкт житлових правовідносин включає множинність об'єктів, що включає в себе: 1) проживання (об'єкт – дія); 2) житло (об'єкт – благо); 3) житлово-комунальна послуга (об'єкт – результат діяльності). Доведено доцільність поділу житла на складні та прості об'єкти. До простих об'єктів житла варто відносити квартиру, жилу кімнату, індивідуальний житловий будинок. Складні об'єкти житла – це багатоквартирні будинки та гуртожитки. Визначено, що ознаками житла є придатність та призначення. Придатність житла містить систему вимог, які забезпечують адекватність та безпечність експлуатації житлового об'єкта. Придатність як обов'язкова ознака житла може розглядатися у широкому (як вимога до всього житлового будинку) та вузькому (як ознака окремого елемента житлової будівлі) розумінні. Виокремлено три рівня непридатності житла: перший – непридатність житлового будинку, що призводить до загальної непридатності всіх житлових приміщень, які розташовані у будинку; другий – визнання непридатним окремого приміщення у будинку; третій – встановлення непридатності окремого

елементу будинку у вигляді конструкції або комунікації. Залежно від рівня непридатності житла встановлюється його аварійність, ветхість або доцільність проведення реконструкції.

Зазначено, що багатоквартирний будинок – це складний об'єкт житлової нерухомості, який входить до складу житлового фонду і відповідає санітарно-технічним та іншим державним нормам, стандартам, складається з двох і більше квартир та спільного майна (допоміжні приміщення, прибудинкова територія навколо нього, конструктивні елементи, інженерні мережі й обладнання тощо), що за своїм функціональним призначенням спрямований для обслуговування житла (квартир, кімнат), розміщеного в ньому. Розроблені наукові положення щодо виокремлення таких моделей права власності на багатоквартирний будинок: 1) індивідуальна, яка передбачає набуття і здійснення права власності на багатоквартирний будинок одним суб'єктом (фізичною чи юридичною особою, територіальною громадою, державою), враховуючи всі житлові, нежитлові приміщення, конструкції, обладнання; 2) складно-структурна (колективна) модель, що утворюється при викупі квартир окремими власниками та під час державної реєстрації майнових прав на окремі елементи багатоквартирного будинку (житлові, нежитлові приміщення).

Доведено, що проживання в житлі з точки зору речового права є лише елементом правомочності користування та охоплює використання житла для постійного знаходження і життєдіяльності у ньому, користування житлово-комунальними послугами, ведення господарства, здійснення у ньому особистого життя.

3. Запропоновано поділяти суб'єктів житлових правовідносин на первинних (обов'язкових), тобто фізичних осіб, які потребують житла, поліпшення житлових умов або проживають у житлі, перебуваючи у стані задоволення житлової потреби, та похідних, тобто учасників житлових відносин, які виконують забезпечувально-допоміжну функцію із задоволення житлової потреби первинними суб'єктами. При цьому похідних суб'єктів класифіковано на забезпечувальних (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельні кооперативи, підприємства житлово-комунальних послуг, управи-

телі багатоквартирних будинків, органи державної влади й органи місцевого самоврядування) та допоміжних (суб'єкти будівельної, ріелторської діяльності).

Аргументовано, що управління багатоквартирним будинком – це діяльність щодо утримання спільного майна багатоквартирного будинку, яка охоплює дії із забезпечення отримання житлово-комунальних послуг, здійснення ремонту (поточного та капітального), реконструкції, будівництва або добудови додаткових об'єктів житлової інфраструктури, технічного обслуговування прибудинкової території та іншого майна. Виокремлено такі форми управління багатоквартирним будинком: 1) договірне – здійснюється спеціалізованим суб'єктом – управителем на підставі відповідного договору; 2) безпосереднє – реалізується співвласниками багатоквартирного будинку шляхом прийняття рішення на загальних зборах співвласників; 3) організаційне – здійснюється шляхом утворення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та передбачається статутом.

З'ясовано, що внаслідок оновлення економічного змісту житлових відносин сформована оновлена система житлових правовідносин. При вступі у житлові правовідносини особа отримує відповідний житлово-правовий статус. Запропоновано суб'єктів житлових правовідносин поділяти залежно від їх правового статусу на:

I. Приватно-правові суб'єкти:

1) фізичні особи як суб'єкти житлових правовідносин можна класифікувати залежно від: а) способу набуття права на житло: власники житла (можуть не проживати у житлі) та користувачі житла (безпосередньо проживають у житлі); б) стану задоволення житлової потреби особи, що: потребують житла; потребують поліпшення житлових умов проживання; не потребують житла або поліпшення житлових умов; в) стану вразливості житлових прав: особливо вразливі особи, вразливі особи, невразливі особи; г) правового статусу: особи, які забезпечуються безоплатно житлом (військовослужбовці, діти-сироти або діти, позбавлені батьківського піклування, особи, які потребують соціального захисту) та особи, які забезпечують себе житлом самостійно;

2) юридичні особи: а) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; житлово-будівельні кооперативи; б) підприємства житлово-комунальної галузі можуть поділятися залежно від: становища на ринку: суб'єкт природної монополії та суб'єкт господарювання; організаційно-правової форми: індивідуальні та складні підприємства; існуючого контролю між суб'єктами: вертикально інтегровані суб'єкти господарювання (інтегрована організація) та незалежні суб'єкти від вертикально інтегрованого суб'єкта (оператори систем газотранспортної системи, газосховища та ін.); в) суб'єкти девелопменту житлової нерухомості, до яких можна віднести: управителів, забудовників, ріелторів, колекторські компанії.

II. Публічно-правові суб'єкти; які поділяються на: 1) суб'єкти, що формують державну житлову політику (Верховна Рада України, органи місцевого самоврядування); 2) суб'єкти, які реалізують державну житлову політику (Кабінет Міністрів України, Міністерство розвитку громад та територій України, обласні державні адміністрація).

4. Визначено та охарактеризовано такі ознаки юридичного факту: 1) є різновидом соціального факту; 2) представляє собою певні обставин матеріально світу; 3) знаходиться у динамічному розвитку, зумовленому розвитком та становленням суспільства, обставинами навколишнього світу; 4) обов'язкова наявність формалізації факту шляхом його фіксації у нормі права; 5) опосередковує рух правовідношення у вигляді його виникнення, зміни та припинення; 6) породжує юридичні наслідки; 7) має індивідуальний характер.

Наголошено, що виникнення житлових правовідносин пов'язано не з моментом отримання житла, а з моментом виникнення потреби проживання у житлі. Правозмінюючі юридичні факти призводять до зміни житлових правовідносин, але не припиняють їх. На відміну від них правопропиняючі юридичні факти призводять до припинення житлового правовідношення з таким наслідком як виселення із житла.

Встановлено, що виникнення та припинення житлових правовідносин відрізняється від виникнення та припинення цивільних правовідносин наявністю обов'язко-

вого юридичного складу правопороджуючих або правоприпиняючих юридичних фактів, які обумовлені імперативною необхідністю вселення (процедура отримання фактичного володіння житлом для проживання) та виселення (фактичне припинення проживання в житлі шляхом звільнення приміщення від проживання та/або видалення мешканців із приміщення) з житла. Доведено, що проживання в житлі виникає на підставі сукупності таких юридичних фактів: 1) набуття права на проживання (на підставі речового, зобов'язального, соціального права); 2) реєстрації місця проживання (факультативний елемент юридичного складу); 3) вселення у житло. При цьому правовідношення проживання в житлі відбувається на підставі юридичного складу самостійних правоприпиняючих юридичних фактів: 1) виникнення дії або події, що призводить до припинення права на проживання в житлі; 2) зняття з реєстрації місця проживання (за наявності реєстрації місця проживання); 3) виселення з житла.

Виникнення житлових правовідносин пов'язано не з моментом отримання житла, а з моментом виникнення потреби проживання у житлі. правозмінюючи юридичні факти призводять до зміни житлових правовідносин, але не припиняють їх. На відміну від них правопропиняючі юридичні факти призводять до припинення житлового правовідношення з таким наслідком як виселення з житла.

Запропоновано розглядати здійснення житлового суб'єктивного права як складну динамічну систему, оскільки фактичне виконання дій із реалізації належного права залежить від правового становища суб'єкта, часу та місця. Ця система має такі моделі здійснення суб'єктивного права: 1) лінійна (стійке здійснення житлового суб'єктивного права) – спрямована на рівновагу між юридичною нормою та фактичними діями суб'єкта, є ідеальним застосуванням права, що не потребує додаткового впливу у вигляді захисту, оскільки здійснення суб'єктивного права відбувається в нормальному, непорушеному стані, закріпленому в юридичній нормі; 2) нелінійна – виявляється в коливаннях дій суб'єкта (від правомірної до неправомірної поведінки) на підставі як змін у самій системі здійснення суб'єктивного права, так і впливу зовнішнього фактору.

Встановлено, що виникнення та припинення житлових правовідносин відрізняється від виникнення та припинення цивільних правовідносин наявністю обов'язкового юридичного складу правопороджуючих або правоприпиняючих юридичних фактів, які обумовлені імперативною необхідністю вселення (процедура отримання фактичного володіння житлом для проживання) та виселення (фактичне припинення проживання в житлі шляхом звільнення приміщення від проживання та/або видалення мешканців із приміщення) з житла. Доведено, що проживання в житлі виникає на підставі сукупності таких юридичних фактів: 1) набуття права на проживання (на підставі речового, зобов'язального, соціального права); 2) реєстрації місця проживання (факультативний елемент юридичного складу); 3) вселення у житло. При цьому правовідношення проживання в житлі відбувається на підставі юридичного складу самостійних правоприпиняючих юридичних фактів: 1) виникнення дії або події, що призводить до припинення права на проживання в житлі; 2) зняття з реєстрації місця проживання (за наявності реєстрації місця проживання); 3) виселення з житла.

РОЗДІЛ 3

ЗНАЧЕННЯ ПРИВАТНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ РЕКОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

3.1. Поняття приватно-правового регулювання житлових відносин та його співвідношення з механізмом правового регулювання житлових відносин

У процесі пізнання приватно-правового регулювання житлових відносин логічна постає питання визначення його поняття та співвідношення із механізмом правового регулювання житлових відносин. Приватно-правове регулювання є різновидом більш широкої категорії – правового регулювання, тому необхідно звернутися до здобутків теорії права щодо виявлення його характеристик.

Правове регулювання опосередковує вплив держави на впорядкування фактично існуючих суспільних відносин. Щодо цього С. С. Алексєєв вказував, що правове регулювання – це результат нормативно-організаційного впливу правових засобів на суспільні відносини, воно здійснюється з метою їх упорядкування, розвитку відповідно до суспільних потреб. Воно розкривається крізь поняття правового впливу, що є широкою категорією, яка характеризує право у його динаміці. До ознак правового регулювання вчений відносив такі: 1) це різновид соціального регулювання; 2) здійснюється за допомогою системи засобів нормативно-інституційного утворення [290, с. 145, 146]. На думку С. О. Погрібного, правове регулювання виступає базовою дефініцією правової дійсності, оскільки саме у цьому регулюванні проявляється сутність та соціальне призначення права [291, с. 10]. Особливі ознаки правового регулювання формуються залежно від його об'єкта та предмета, що потребує спрямованого впливу права.

У юридичній літературі визначено, що «правове регулювання – це впорядкування поведінки учасників сус-

пільних відносин за допомогою спеціальних юридичних засобів і способів». Для нього властиво: 1) здійснення впливу з використанням різноманітних юридичних засобів; 2) об'єктом правового регулювання є поведінка людей та їх об'єднань у суспільстві; 3) воно поширюється не на всі суспільні відносини, а лише на ті, що становлять предмет правового регулювання (тобто на суспільні відносини, які можуть бути упорядковані юридичними засобами і способами та об'єктивно потребують такого упорядкування); 4) правове регулювання є тривалим процесом; 5) має державну забезпеченість. Усі елементи правового регулювання є взаємообумовленими і становлять механізм правового регулювання [292, с. 95. 96]. Пропонуються і інші ознаки правового регулювання: «1) є різновидом соціального регулювання; 2) здійснюється громадянським суспільством або державою; 3) має нормативно-результативний характер – здійснюється за допомогою цілісної системи правових засобів, що забезпечують втілення в життя норм права для досягнення необхідної мети (результату); 4) має організаційний характер – за допомогою правового регулювання відносини між суб'єктами набувають певної правової форми (в нормах права закріплюється міра можливої або належної поведінки); 5) має цілеспрямований характер – спрямоване на задоволення прав, свобод, законних інтересів суб'єктів права; 6) має конкретний характер – завжди пов'язане з реальними (конкретними) відносинами» [173, с. 256]. Загалом правове регулювання має ознаки загальності, моністичності, формалізованості, системності, результативності [13, с. 209–211].

Необхідно розмежовувати правовий вплив та правове регулювання, що є більш вузькою категорією, оскільки правовий вплив – це весь процес впливу права на суспільне життя, свідомість і поведінку людей за допомогою соціальних, ідеологічних, інформаційних та юридичних механізмів, а правове регулювання являє собою державно-правовий вплив на суспільні відносини, що здійснюється за допомогою правових засобів, які забезпечуються державою [293, с. 513]. Якщо правове регулювання здійснюється за допомогою суто юридичних каналів впливу та спеціальних юридичних засобів (норм права, правовідносин, актів застосування права та ін.), то правовий

вплив використовує додаткові засоби. Зокрема інформаційні, ціннісно-орієнтаційні, виховні напрями впливу, а також реалізується за допомогою таких явищ, як правова культура, правосвідомість, правові ідеали та ін. [294, с. 364]. Таким чином, правовий вплив охоплює більш широке коло засобів впливу і соціальних утворень, тоді як правове регулювання обмежено виключно правовими засобами та спрямовано на регулювання сформованих суспільних відносин. Розмежування правового впливу та правового регулювання полягає в наявності спеціальних правових засобів правового регулювання.

Варто звернути увагу, що правове регулювання здійснюється за допомогою правових засобів. Вони вдало визначені Н. В. Заяць. Дослідниця зауважує, що «правові засоби є багатограним теоретико-правовим явищем, яке можна розглядати у юридичному (як сукупність правового інструментарію та формалізований результат діяльності суб'єктів) та соціальному (закріплюють цінності права, відображають певні інтереси та сприяють досягненню відповідного результату) аспектах» [295, с. 205]. До цих засобів належить і звичаєве право. Як вказує О. С. Яворська, воно є сукупністю усталених через їх багаторазове застосування у практиці повсякденного життя, загальноприйнятих, неписаних правил поведінки, що забезпечуються моральними устоями, національними традиціями, соціальною зрілістю суспільства загалом. Санкціоновані звичаї набувають характер юридичної норми [296, с. 130]. На думку І. Ю. Настасяка, найбільш затребуваним правовим засобом є нормативно-правовий акт [297, с. 25]. Правові засоби спрямовані на об'єкт та предмет правового регулювання. Об'єкт правового регулювання являє собою суспільні відносини у певній сфері, які об'єднані єдиним напрямом здійснення. Предмет правового регулювання – це конкретні однорідні суспільні відносини, які врегульовані нормами права.

Узагальнюючи, визначимо наступні ознаки правового регулювання: 1) є різновидом соціального регулювання; 2) спрямоване на фактичні сформовані суспільні відносини, що потребують упорядкування; 3) реалізується за допомогою нормативно-організаційних засобів; 4) має загальний характер; 5) має власний спеціальний механізм правового регулювання; 6) здійснюється з метою систе-

матизації та врегулювання суспільних відносин, розвитку суспільства та держави; 7) має обов'язкову об'єктивну форму у вигляді норми права; 7) забезпечується державою; 8) є загальносуспільним благом.

Правове регулювання складається з публічно-правового та приватно-правового регулювання, що поділяються за об'єктом правового регулювання. Публічно-правове регулювання спрямовано на врегулювання публічних відносин, в яких обов'язковим учасником є суб'єкт владних повноважень, зокрема це простежується у конституційних, адміністративних нормах. На відміну від цього, приватно-правове регулювання завжди охоплює відносини між рівними за правовим статусом учасниками відносин. Це норми із врегулювання цивільних, сімейних, житлових, відносин агробізнесу та ін. Різна правова природа відносин відбивається і на правових засобах їх регулювання.

Приватно-правове регулювання можна визначати як спеціально-юридичний вплив на підставі застосування норм приватного права та передбаченими ними індивідуально-правовими засобами, заснований на визнанні свободи волевиявлення, в результаті якого суб'єкти, що знаходяться стосовно один до одного в рівному і незалежному положенні, реалізують особисті (приватні) інтереси, набувають суб'єктивних прав та виконують юридичні обов'язки [298, с. 11]. Для приватно-правового регулювання властиві такі ознаки, як наявність: 1) власних засад правового регулювання, що спрямовані на реалізацію свободи волевиявлення суб'єкта, розвиток вільних відносин між рівними суб'єктами (ст. 3 ЦК України); 2) комплексних засобів правового регулювання (нормативних та індивідуальних); 3) власного методу правового регулювання (диспозитивного); 4) самостійного об'єкта правового регулювання у вигляді приватних відносин. Воно співвідноситься із цивільно-правовим регулюванням, а його об'єктом завжди виступають особисті немайнові та майнові відносини.

На відмінну від публічно-правового регулювання, приватно-правове регулювання базується на державно-правових засобах регулювання відносин (акти цивільного законодавства України згідно зі ст. 4 ЦК України [118]) та індивідуально-правових засобах (договір відповідно до ст. 6 ЦК України [118]). Саме ці засоби складають систему приватно-правових засобів. Л. В. Красицька зазна-

чає, що у власному (вузькому) розумінні систему джерел цивільного права становлять первинні (нормативно-правовий договір, правові звичаї, загальні правові засади (принципи) цивільного права, моральні засади суспільства) й похідні джерела цивільного права (внутрішнє регулювання (саморегулювання) цивільних відносин їх учасниками – цивільно-правовий договір, односторонній правочин, локальний цивільно-правовий акт) [299, с. 54].

Можливість індивідуального регулювання правовідносин базується на засадах цивільного законодавства, визначених ст. 3 ЦК України, зокрема, таких як свобода договору; справоведливість, добросовісність та розумність [118]. При цьому принципи цивільного права і цивільно-правові норми існують у тісній єдності, що є органічним взаємозв'язком – взаємопроникненням і взаємопродовженням один одного [300, с. 300]. Н. С. Кузнецова справоведливо обґрунтовує, що поглиблення приватно-правових засад цивільно-правового регулювання надає можливість встановити потужний фундамент функціонування громадянського суспільства в цілому та його окремих інституцій [301, с. 8].

У юридичних джерелах підкреслено, що свобода договору ні є безмежною. Вона існує у межах чинних нормативних актів, звичаїв ділового обороту, а дії сторін договору мають ґрунтуватися на засадах розумності, добросовісності та справоведливості, при цьому свобода договору обмежується в інтересах суспільства, слабшої сторони договору або кредитора [302, с. 125]. Підкреслимо, що і норми договору як засобу приватно-правового регулювання можливо обмежити на підставі засад справоведливості, розумності, добросовісності, зокрема це підтверджує і судова практика. Так, у пунктіп 8.38 постанови Великої Палати Верховного Суду від 18.03.2020 р. у справі № 902/417/18 встановлено, що виходячи з принципів розумності, справоведливості та пропорційності суд за певних умов може зменшити розмір як неустойки, штрафу, так і процентів річних за час затримки розрахунку [303].

Особливістю приватно-правового регулювання є те, що цивільно-правовий договір може виступати джерелом цивільного права. Ознаками цивільно-правового договору як джерела є такі: 1) обов'язковість застосування для конкретних учасників договірних правовідносин; 2) спря-

мований на правове регулювання майнових відносин; 3) свобода визначення змісту, крім випадків, визначених законом [304, с. 89]. На місце договору в системі приватно-правового регулювання звертає увагу і З. В. Ромовська. Дослідниця наголошує, що побудова приватно-правового регулювання розроблена таким чином, що відсуває закон на друге місце, віддаючи перевагу договору [305, 42]. Близькою до цього є позиція М. М. Сібільова, який виокремлює дві моделі приватно-правового регулювання: 1) саморегулювання, яке передбачає укладання договору (децентралізоване регулювання на диспозитивних засадах цивільних відносин, заснованих на юридичній рівності, вільному волевиявленні та майновій самостійності суб'єктів); 2) регулювання договірних відносин на підставі імперативних приписів, вміщених в актах цивільного законодавства щодо типу (виду) договору, укладеного ним) [306, с. 40–42].

Включення в систему приватно-правового регулювання, нормативного та індивідуального регулювання стало можливим завдяки диспозитивному методу, диспозитивним засадам на нормам, які закладені у базис цього регулювання. На цю особливість звертає увагу В. В. Мухін: «сфера приватного права – відносини, пов'язані з реалізацією приватних інтересів, зумовлює необхідність надання учасникам таких відносин свободи вибору варіанта поведінки: вони можуть використовувати встановлені законодавством моделі поведінки або створювати власні правила; визнання автономії волі і правової ініціативи суб'єктів; гарантування юридичної рівності суб'єктів приватного права» [307, с. 34]. Н. Ф. Чубоха підкреслює, що диспозитивність може розглядатися як метод цивільного права (дозвільний напрям правового регулювання, надання суб'єктам права цивільної правоздатності як сукупності правових можливостей) і як принцип (передбачає свободу у виборі правових можливостей, які встановлені завдяки методу диспозитивності) [308, с. 300]. Р. Є. Гентош наголошує, що диспозитивність (як метод та принцип) виступає ознакою розмежування між приватно-правовим регулюванням та публічно-правовим регулюванням [309, с. 31].

Приватно-правове регулювання поширюється і на регулювання житлових відносин. На таку можливість обґрунтовано звертають увагу Н. С. Кузнєцова та О. В. Коханов-

ська. На думку вчених: «сучасний розвиток права актуалізує проблему забезпечення міжгалузевих зв'язків цивільного права. Перш за все такі зв'язки існують у сегменті приватного права, у структурі якого цивільне право є стрижневим елементом, оскільки його базові принципи є певним фундаментом для розвитку сімейного, трудового, комерційного, корпоративного, інформаційного, міжнародного права і права інтелектуальної власності» [310, с. 53]. У зазначеному не згадується житлове право, але воно також є структурним елементом приватного права, яке є динамічним утворенням та ще потребує визначення свого місця в системі права [311, с. 286]. Потреба приватно-правового регулювання житлових відносин обумовлена тим, що ці відносини вже існують як окрема категорія, насамперед у вигляді економічних відносин. Як відомо, економічний базис – це первинна основа правового регулювання. Економічні чинники і самі мають певну регулюючу силу (таким фактором є, наприклад, початок матеріальної зацікавленості). Тому правове регулювання і в практичному повсякденному житті діє в контакті, поєднанні з економічними факторами [312, с. 47].

Поширення приватно-правового регулювання на житлові відносини є цілком природним, оскільки, як вже зазначалось, житлові відносини мають приватно-правову природу. Тому їх правова регламентація належить до приватного права. Вмявлення правового регулювання житлових відносин є актуальним науковим пошуком, оскільки місце житлового права у системі права України все ще не виявлено.

Воно може розглядатися як підгалузь цивільного права, або як його самостійний інститут, комплексний інститут, галузь законодавства, самостійну галузь права, комплексну галузь права. Проблемність визначення місця житлового права в сучасній системі права України зумовлено тим, що правовідносини стосовно житла та проживання в ньому у своєму розвитку сягнули вперед. Це ставить перед науковцями нові завдання щодо констатації трансформації житлових правовідносин, появи нових суспільних відносин навколо нерухомості, які вже поглинають відносини навколо житла та перетворюються на єдину систему правовідносин навколо житлової нерухомості [313, с. 160]. Варто зазначити, що ці правовідносини мають прояв в окремих цивільно-правових

договорах, сферах господарської діяльності, в державному управлінні житлового фонду та ін. Водночас за характером правового регулювання житлові відносини тяжіють до приватно-правового механізму їх регулювання.

Приватно-правове регулювання може визначатися у статистичному та динамічному розумінні. При здійсненні процесу врегулювання приватних відносин, воно являє динамічне утворення. Якщо процес впорядкування приватних відносин завершено, то приватно-правове регулювання переходить у статичний стан, який співвідноситься із формалізацією регуляторного впливу.

Узагальнюючи наведене, можна стверджувати, що приватно-правове регулювання житлових відносин – це процес впорядкування житлових відносин, за допомогою приватно-правових засобів впливу, з метою їх правового визначення, здійснення та охорони. Воно є елементом загального правового забезпечення розвитку суспільства та держави. За його допомогою виникає можливість здійснення житлових суб'єктивних прав та задоволення житлових потреб та інтересів. Суб'єктами приватно-правового впливу на житлові відносини виступає як держава, так і громадянське суспільство у вигляді окремих суб'єктів житлових відносин, що створюють та реалізують індивідуально-правові засоби приватно-правового регулювання. Реалізація приватно-правового регулювання відбувається в процесі втілювання механізму правового регулювання житлових відносин.

Механізм правового регулювання є системою впливу правових засобів на суспільні правовідносини. Внаслідок цього здійснюється перетворення суспільних відносин на правовідносини. Сам механізм правового регулювання (далі – МПР) є єдиною динамічною системою, оскільки складається з елементів/ланок, що знаходяться у ланцюзі правового впливу на суспільні відносини. Його мета полягає в регулюванні відносин, що виникають, існують. Суспільні відносини знаходяться у постійному розвитку. Це й відбивається на динаміці МПР. Слід зазначити, що при встановленні правового регулювання конкретних відносин МПР отримує на певний час статичний стан. Для житлового права МПР, його елементи/ланки мають особливе значення, оскільки галузь житлового законодавства потребує оновлення та реформування. Найбільш близьким за правовою природою до МПР житлових від-

носин є механізм цивільно-правового регулювання [314, с. 125]. Тому звернемось до встановлення характеристик МПР цивільних відносин.

Виокремлення ознак МПР цивільних відносин є необхідним при проведенні цього дослідження, оскільки в юридичній науці МПР житлових відносин практично залишився поза увагою дослідників. Тому за допомогою методу аналогії, який буде застосовано до МПР цивільних відносин виникає можливість визначити МПР житлових відносин. Водночас МПР цивільних відносин є спеціальною категорією по відношенню до поняття механізму правового регулювання, встановленого у галузі теорії права.

В юридичних джерелах зазначається, що механізм правового регулювання як цілісна самостійна система виникає у вигляді механізму соціального регулювання. Саме він зароджується на ранніх етапах існування суспільства, одночасно з появою перших соціальних норм, які регулюють поведінку людини [315, с. 161]. Виокремлення МПР, як самостійного правового феномену було зроблено у середині ХХ століття. Первинно гіпотезу про існування механізму правового регулювання було висунуто М. Г. Александровим у сфері юридичної відповідальності суб'єктів [316, с. 165].

Думку М. Г. Александрова більш детально розвив та аргументував С. С. Алексєєв у 1966 р. [312]. У праці «Механізм правового регулювання в соціалістическом государстве» (1966 р.) дослідник визначив, що процес правового регулювання складається із трьох стадій: 1) регламентування суспільних відносин; 2) дія юридичних норм, у результаті чого виникають правовідносини; 3) реалізація суб'єктивних прав і обов'язків. Трьом стадіям процесу правового регулювання відповідають три основних елементи або частини механізму: 1) юридичні норми; 2) правовідносини; 3) акти реалізації суб'єктивних прав і обов'язків. Додатково до них виділяються такі елементи, як: нормативні юридичні акти, правова свідомість і правова культура [312, с. 34]. Його наступна праця «Проблемы теории права» (1972 р.) також визначала МПР, але стосовно назви складових цього механізму були використані терміни: «елемент механізму правового регулювання», автор також застосував подвійну термінологію «елемент/ланка» [317, с. 364]. Зміни в позиціях науковця

були природним науковим пошуком характеристик досліджуваного правового феномену. Також підкреслимо, що С. С. Алексєєв у книзі «Право. Азбука. Теорія. Філософія. Опыт комплексного исследования» (1999 р.) використовує вже виключно термін «ланки механізму правового регулювання» [318, с. 156].

Такий підхід до термінів щодо складових механізму правового регулювання потребує окремого осмислення, оскільки застосування різних визначень значно впливає на тлумачення юридичних категорій. Тому зупинимось на встановленні особливостей понять «елемент» та «ланка». У тлумачних словниках пропонується таке: елемент – це складова частина чого-небудь, окрема деталь [319, с. 642]; ланка – це складова частина ланцюга [320, с. 56]. Отже, елемент є об'єктом, пов'язаним з іншими об'єктами у єдиний комплекс, а ланки надають можливість рухатися механізму як одне ціле. Елемент може вилучатися із загального поняття, існувати самостійно та підлягати окремому дослідженню від єдиної системи його знаходження. Ланка як елемент ланцюга не може існувати поза цим утворенням та повинна вивчатися в єдності з усім ланцюгом. Отже, при застосуванні поняття «ланка» щодо складових МПР можна дійти висновку, що механізм правового регулювання – це певна система/ланцюг впливу права на суспільні відносини, а тому її складові повинні досліджуватися в системі понять одного МПР. При цьому вилучення будь-якої ланки призводить до руйнування системи, а отже, неможливості впливу права на суспільні відносини [314, с. 126].

Використання терміна «ланка» дозволяє додатково підкреслити, що механізм правового регулювання є складною системою, у якій кожен елемент знаходиться у безпосередньому правовому зв'язку з іншим. Існування та функціонування цілісного МПР залежить від цілісності його структури (елементів та зв'язків між ними). Вилучення хоча б одного елемента може призвести до руйнування єдиного ланцюга МПР. Водночас між елементами є логічний зв'язок. Єдність елемента та зв'язку з іншим елементом і окроплюється визначенням «ланка». Наведене є лише авторськими поглядами на цю проблематику, яка потребує подальшого вивчення.

Тому при дослідженні механізму правового регулювання житлових відносин його структурні складові будуть

визначатися нами як ланки/елементи. Незважаючи на таку термінологічну проблематику, в юридичній науці поширеним є підхід щодо виокремлення елементів у структурі МПР.

А. В. Коструба вказує, що механізм правового регулювання, з точки зору з його модельної, тобто інструментальної позиції, можливо розглядати як сукупність певних елементів – юридичних фактів, актів правореалізації, норм права та правовідносин, що забезпечують досягнення мети правового регулювання майнових відносин [321, с. 113]. Дослідник визначає МПР, з точки зору його впливу на суспільні відносини, що моделює певні правовідносини. На наш погляд, саме з такої позиції доцільно застосовувати термін «ланцюг», що дозволяє розкрити єдність дії МПР.

На думку Р. Б. Шишки, доцільно виокремлювати підсистеми МПР. Дослідник підкреслює «підсистемами такого механізму є: механізм реалізації, який включає заходи, спроможні створити умови для реалізації прав і свобод людини; механізм охорони, який включає заходи з профілактики правопорушень для утвердження правомірної поведінки особи; механізм захисту прав включає заходи та способи, що призводять до відновлення порушених прав неправомірними діями і відповідальності особи, яка вчинила ці правопорушення» [322].

А. М. Васильєв стверджував, що варто виокремлювати основний функціональний ряд МПР та визначати послідовно розташовані в ньому правові категорії, які виступають тут більш істотно за інший порядок. Підкреслимо, що науковець не застосовує термін «елемент» чи «ланка». Він вказує на існування функціонального ряду, тобто послідовних взаємопов'язаних часток, що найбільш близькі саме до поняття «ланка». До функціонального ряду МПР дослідник відносив: правові принципи – правотворчість – правові норми – юридичні факти – правовідносини – суб'єктивне право – юридична обов'язки – індивідуальні акти реалізації прав і обов'язків – правопорядок. У цьому понятійному ряді субординація юридичних категорій відображає логіку впливу права на суспільні відносини, що відбувається за функціональним принципом [323, с. 104].

В. В. Кочин зазначє, що в «загальних рисах механізм правового регулювання відносин зводиться до такої пос-

лідовності стадій: 1) правова регламентація; 2) правореалізація; 3) правозастосування. Відповідно, основою кожної із цих стадій є норма права, а ключовими елементами кожної із стадій є правові відносини, правомірне чи неправомірне діяння (правочин/делікт) та правовий акт» [324, с. 61].

У юридичній літературі сформована і така позиція, що МПР має свій склад (правосвідомість, принципи права, юридичні норми, інтерпретаційні та індивідуальні правові акти, правові відносини, заходи юридичного примусу і юридичної відповідальності, а також деякі інші правові явища) та структуру (виявляється у певній послідовності підключення до правового регулювання зазначених юридичних засобів, у тій чи іншій черговості його обов'язкових та факультативних (в яких виникає потреба при впорядкуванні лише деяких суспільних відносин) стадій [13, с. 221]. До цього варто додати, що механізм правового регулювання оперує вже готовими, сформованими правовими засобами, наприклад нормами права, вираженими в статтях нормативних правових актів, або індивідуальними правозастосовними актами, які формалізують юридичні рішення [324, с. 84].

Підсумовуючи різні підходи дослідників до визначення механізму правового регулювання, його структури та стадій, варто приєднатися до справоведливого зауваження О. О. Кота, що механізм правового регулювання залишається однією з дискусійних тем у юридичній науці [325, с. 85]. Т. І. Тарахонич також вказує, що «категорії механізм правового регулювання, механізм реалізації права, механізм дії права не мають єдиного розуміння свого змісту, однак ґрунтуються та тому, що – це сукупність правового інструментарію, який обумовлює дію даних механізмів; це системний комплекс юридичних засобів, що мають структурну єдність та логічну послідовність; це сукупність засобів, які виконують специфічні завдання та функції, здійснюють вплив на свідомість та поведінку суб'єктів; дані механізми різняться за своєю природою та функціональним призначенням, але вони спрямовані на досягнення конкретних цілей» [326, с. 17].

Приєднуючись до цього, зазначимо, що механізм правового регулювання є необхідним правовим феноменом правової системи, який ще не отримав критичної маси наукового осмислення, тому він продовжує залишатися у

фокусі наукового пізнання. На наш погляд, механізм правового регулювання – це цілісна система, яка складається із взаємопов'язаних послідовних ланок, що розташовані за вектором дії МПР. Ланками/елементами механізму правового регулювання є: 1) правові принципи; 2) юридичні норми; 3) юридичні факти; 4) правовідносини; 5) акти реалізації суб'єктивних прав і обов'язків [314, с. 126].

Серед дослідників цивільного права також сформовані погляди на механізм правового регулювання цивільних відносин. В. Л. Яроцький слушно здійснює образне порівняння МПР з алгоритмом, тобто певною послідовністю дій, за допомогою яких можна розв'язати певну задачу, що дає змогу акцентувати увагу на взаємозумовленості статичних, діяльнісно-динамічних і результативних аспектів забезпечуваного ним впливу на певні групи відносин, що становлять предмет цивільного права. Він підкреслює, що механізм цивільно-правового регулювання чітко є структурованим і функціонально визначеним [327, с. 17]. Звернемо увагу, що вчений механізм цивільно-правового регулювання розглядає з точки зору засад теорії права та обґрунтовано визначає, що МПР є системою послідовного впливу права на конкретні правовідносини.

На думку О. М. Калашника: «механізм правового регулювання цивільних відносин можна визначити як систему правових засобів, організованих у певній послідовності та спрямованих на впорядкування, регулювання, закріплення, розвиток і вдосконалення цивільних відносин на підставі основоположних принципів права» [328, с. 144]. Наведена позиція сформована поза інструментальним підходом до визначення механізму правового регулювання та більш тяжіє до визначення правового регулювання. Водночас у юридичній літературі вказується, що саме інструментальний підхід є провідним в осмисленні проблематики механізму цивільно-правового регулювання, інші ж методологічні підходи нині практично не реалізовані в цивілістиці [329, с. 111].

Р. Б. Головкін звертає увагу на динамізм механізму цивільно-правового регулювання, оскільки його головна риса – це функціональна динамічна сутність поетапного «розгортання» об'єктивного права зовні, у сферу реальних суспільних відносин. У суспільстві він пов'язує право

(належне) і життя (сущє), ідеальні моделі й реальні процеси, явища [330, с. 4].

На думку Р. Б. Шишки та О. Р. Шишки, механізм правового регулювання цивільних правовідносин – передбачені нормами права конструкції визначальних для цивільного права правових інститутів (предмет і метод, засади цивільного законодавства, підстави їх виникнення, правове становище учасників, правовий режим об'єктів, місце та час здійснення праві виконання обов'язків суб'єктів, які визначають допустимість, вид та зміст цих правовідносин [331, с. 233]. Наведений підхід є достатньо суб'єктивним, але також потребує уваги та підлягає аналізу в юридичній науці.

Найбільш виваженою думкою є позиція О. М. Куракіна, що «механізм правового регулювання – це нормативно-організований, послідовний комплексний процес, спрямований на результативне втілення правових норм у життя, на впорядкування, закріплення, розвиток і вдосконалення суспільних відносин за допомогою адекватних правових засобів з метою реалізації інтересів суспільства та держави» [332, с. 7].

Узагальнюючи наведене, варто зазначити, що механізм правового регулювання цивільних відносин є спеціальною категорією, яка є більш вузькою ніж загально-теоретичне визначення МПР. Таке положення зумовлено тим, що порівняно з МПР категорії цивільного механізму правового регулювання суспільних відносин та подібні до них утворення, мають власні особливості, що зумовлені якісним наповненням їх елементів (наприклад, специфікою норм, актів застосування, характером відносин). За цих обставин системоутворюючою категорією буде виступати безпосередньо загальне визначення механізму правового регулювання [333, с. 127].

Особливість МПР цивільних відносин полягає у спеціальному об'єкті – цивільних відносинах, які потребують впорядкування за допомогою цивільно-правових засобів впливу (нормативне та індивідуальне регулювання). МПР цивільних відносин – це внутрішня система розташування цивільно-правових явищ, які знаходяться у динамічному взаємозв'язку, що надає можливість перетворити суспільні відносини у правовідносини, за допомогою нормативно-правових та індивідуальних засобів правового впливу. До ланків/елементів МПР цивільних відносин

належать: правові принципи; юридичні норми; юридичні факти; правовідносини; акти реалізації суб'єктивних прав і обов'язків. Ці структурні частки механізму знаходяться у єдиному процесі впорядкування суспільних відносин. Для них властива формальність, системність, взаємність. Крім того, механізм правового регулювання цивільних відносин виступає широкою категорією, що охоплює МПР відносин відповідних підгалузей/інститутів цивільного права, зокрема сімейного, корпоративного, договірної права, права інтелектуальної власності і житлового права.

Узагальнюючи наведене, доцільно звернутися до виокремлення МПР житлових відносин. Механізм правового регулювання житлових відносин – це організація розташування взаємних ланцюгів у вигляді житлово-правових феноменів, які опосередковують процес набуття житловими відносинами правової форми, під впливом правових засобів регулювання відносин. Ланки/елементи МПР житлових відносин складаються з правових принципів житлового права; норм житлового законодавства; юридичних фактів; житлових правовідносин; актів реалізації суб'єктивних прав і обов'язків. Звернемося до їх характеристик.

Первинною ланкою/елементом МПР житлових відносин виступають принципи житлового права. Принципи житлового права – це загальні засади виникнення та розвитку феноменів житлово-правової матерії, які є статичними та первинними у МПР. Вони надають суб'єктам можливість моделювати власну правомірну поведінку в певних межах, визначених цими принципами. Принципи житлового права виконують функцію нормотворчості, оскільки є витоком правового регулювання; моделювання житлових правовідносин; забезпечення правомірної поведінки суб'єктів при здійсненні прав та виконанні обов'язків. Вони є первинними у порівнянні з нормами права, оскільки є більш широким правовим утворенням, бо встановлюють загальні межі існування житлово-правової матерії з урахуванням її властивостей. Крім того, норми права знаходяться у постійній динаміці, яка утворюється внаслідок розвитку суспільних відносин. На відміну від цього, принципи житлового права є статичною категорією. Їх визначення надає можливість формувати житлово-правову матерію за певним обґрунтованим напрямом протягом тривалого часу.

У юридичних джерелах щодо принципів житлового права зазначається, що принципи цивільного права власності і житловому праву. Принципи можна поділити на дві категорії: 1) загальні принципи, тобто властиві будь-якій галузі права в цілому (наприклад, принцип гласності, законності тощо); 2) специфічні принципи, тобто властиві здебільшого житловому праву (принцип припустимості здійснення права на житло, недоторканності житла, невтручання в особисті справи, свободи договору) [86, с. 21]. Зазначимо, що у житловому праві загальними принципами будуть виступати саме принципи цивільного права. Їх характеристика вдало сформована О. В. Басай: «принципами цивільного права є конкретизовані правосвідомістю засадничі положення, які відображають об'єктивні закономірності розвитку та потреби суспільства, що існують у декількох площинах: по-перше, у вигляді правових ідей, що виробляються юридичною наукою, суспільною практикою як найважливіші, керівні правові ідеї та становлять основу правових поглядів суспільства; по-друге, у вигляді загальних положень, які закріплено в ст. 3 ЦК України й впливають зі змісту інших норм ЦК України та на підставі яких здійснюється правове регулювання цивільних відносин» [334, с. 69]. Принципи цивільного права знаходяться у взаємозв'язку із загальноправовими (конституційними) принципами, розглядаються у сукупності з ними і ними визначаються [335, с. 63]. Варто зазначити, що і принципи житлового права перебувають в єдності із загальними (конституційними принципами та загальнолюдськими засадами існування суспільства) принципами та принципами цивільного права. Ці принципи є базовими, адже поряд з ними формуються і спеціальні принципи житлового права.

На виникнення самостійних принципів житлового права звертають увагу і дослідники. Зокрема, є спроба визначити спеціальні принципи житлового права як «певні базові положення, тенденції розвитку й особливості правового регулювання житлових відносин, керівні положення, виражені в нормах житлового законодавства, що виникають у процесі реалізації громадянами свого права на житло, а також відносини, пов'язані з охороною та захистом житлових прав громадян; мають такі ознаки: визначають нормотворчу та правозастосовну діяльність, координують існування ефективних механізмів правового

регулювання, формують правову культуру і правове мислення громадян, є критеріями правової природи рішень органів державної влади, органів місцевого самоврядування та дій громадян щодо реалізації ними природного права на житло тощо» [336, с. 40]. Більш детально принципи житлового права як елементу механізму правового регулювання житлових відносин нами будуть розглянуті в наступному підрозділі цієї роботи.

У цілому можна визначити, що принципи житлового права є необхідним елементом МПР житлових відносин, оскільки надають можливість виявити вектор його дії, визначити бази розвитку правового регулювання, означити критерії об'єкта правового регулювання.

Наступна ланка/елемент механізму правового регулювання житлових відносин – юридична норма. Це основа правового регулювання на рівні позитивного права. Принципи житлового права знаходять свою реалізацію у нормах житлового законодавства, які закріплюють суб'єктивні житлові права та юридичні обов'язки суб'єкта. Щодо правової природи норм житлового законодавства доцільно навести міркування О. М. Берназ-Лукавецької, а саме: залежно від способу реалізації права на житло й переважання при цьому приватно-правових чи публічно-соціально-правових засад має вирішуватися й питання про межі та обсяг застосування цивільного й спеціального житлового законодавства [156, с. 59].

Варто зазначити, що норми житлового законодавства складаються з норм цивільного, адміністративного права, права соціального забезпечення. Наявність окремих елементів публічного права у системі житлового законодавства не означає зміну вектора правового регулювання, який спрямований на задоволення майнових та немайнових інтересів особи. Таке положення зумовлено взаємопроникнення приватно-правового та публічно-правового регулювання [337, с. 117]. Тому наявність норм адміністративного права в системі житлового законодавства не змінює його приватно-правову природу.

Підкреслимо, що комплексність норм житлового права була характерна для радянського житлового законодавства, яке розвивалось на тлі планової економіки та регулювало перш за все відносини розподілу житла. Розвиток ринку житла природно привело до зміни цього стану. Внаслідок імплементації українського законо-

давства до європейського відбувається певний перехід від дрібно галузевої системи права до глобального поділу системи права – на публічне та приватне. Тому при виявленні галузевої належності правового утворення необхідно встановлювати його приватну чи публічну природу.

Наступною ланкою/елементом МПР житлових відносин є юридичні факти. Звернемо увагу, що ланки МПР житлових відносин розташовані в певній логічній структурі, яка надає можливість перетворювати суспільні відносини у правовідносини. Так, первинно визначаються принципи – витоки правового регулювання, які втілюються у норму житлового законодавства, що регламентує відповідне правовідношення. Правовідносини виникають на підставі юридичних фактів. Вони є підставою виникнення правовідносин, а отже, розгляд самостійного МПР без виокремлення юридичних фактів неможливий. Юридичні факти є фактами соціальної дійсності, які визначені нормами права.

Втілення норми права в життя здійснюється через таку ланку/елемент МПР як юридичні факти [258, с. 195]. Це конкретні життєві обставини, що призводять до виникнення, зміни, припинення житлових правовідносин. Юридичні факти нами були вже розглянуті. Зазначимо, що юридичні факти визначаються у гіпотезі норм житлового законодавства, а отже, вони є необхідною правовою категорією у і перетворенні суспільних відносин на правовідносини.

У МПР житлових відносин виокремлюється і така ланка/елемент, як правовідносини. Вони є індивідуалізованим суспільним зв'язком між особами, що характеризується наявністю суб'єктивних прав та юридичних обов'язків [312, с. 51]. Житлові правовідносини – це врегульовані нормами права суспільні відносини проживання в житлі. Вони є частиною приватно-правових відносин, які, зокрема, визначені таким чином: «приватно-правові відносини – відносини, які ґрунтуються на засадах юридичної рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності, суб'єктами яких є фізичні та юридичні особи» (п. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про міжнародне приватне право») [119]. Метою житлових правовідносин є задоволення та забезпечення потреби проживання в житлі. Сучасні житлові правовідносини виникають щодо: проживання в житлі (правовий режим безпечного проживання);

отримання житла (за речовою, зобов'язальною, соціальною моделлю); управління житлом (управління багатоквартирним, індивідуальним будинком); управління житловим фондом (облік житла, виявлення безхазяйного житла, проведення будівельного контролю для виявлення житла, непридатного для проживання тощо); будівництва житла (аспект санітарно-технічної безпеки збудованого житла для проживання); обліку осіб, які потребують житла; надання житлово-комунальних послуг та ін.

Можливість існування механізму правового регулювання як самостійної правової категорії обумовлена саме наявністю самостійних житлових правовідносин. Можна стверджувати, що у межах правової системи України фактично житлові правовідносини пройшли період трансформації. Від відносин – розподілу житла та обов'язковості забезпечення житлом кожного громадянина до ринкових житлових відносин, в яких закладені принципи доступності, достатності житла, справоведливого та безпечного проживання в житлі. При цьому, незважаючи на зміни у способах забезпечення житлової потреби, вимоги справоведливого та безпечного проживання в житлі завжди залишаються, зокрема, як уже зазначалось, їх витoki були ще у нормах римського права.

Остання ланка/елемент МПР житлових відносин – акти реалізації суб'єктивних прав і обов'язків. Саме ця ланка МПР співвідноситься із стадією правозастосування, у якій суб'єкти безпосередньо здійснюють правомірну дію. Це дії суб'єктів житлових правовідносин щодо здійснення встановлених у житловому законодавстві конкретних суб'єктивних прав та обов'язків. До цих дій можна віднести дії суб'єкта, спрямовані на задоволення житлової потреби, зокрема придбання житла за певною моделлю. Також можна визначити і правовідносини у сфері управління житловим фондом, багатоквартирним будинком.

На підставі актів реалізації суб'єктивних прав і обов'язків може формуватися індивідуальне правове регулювання, спрямоване на конкретні відносини, зокрема у вигляді договору, статуту об'єднання співвласника багатоквартирного будинку, рішення суду тощо. Підсумовуючи вищевикладене, необхідно зробити загальний висновок, що ланки/елементи механізму правового регулювання житлових відносин мають власну специфіку, відмінну від цивільно-правових категорій, що обумовлена наявністю

публічного елементу та у разі відсутності диспозитивності. Наявність вказаних характеристик ланок/елементів механізму правового регулювання житлових відносин свідчить про існування самостійного МПР житлових відносин, який потребує окремого дослідження та наукового обговорення [314, с. 127].

Визначено та розглянуто такі ознаки правового регулювання: 1) це різновид соціального регулювання; 2) спрямованість на фактично сформовані суспільні відносини, що потребують впорядкування; 3) реалізуються за допомогою нормативно-організаційних засобів; 4) має загальний характер; 5) має власний спеціальний механізм правового регулювання; 6) здійснюється з метою систематизації та врегулювання суспільних відносин, розвитку суспільства та держави; 7) має обов'язкову об'єктивну форму у вигляді норми права; 8) забезпечується державою; 9) є загально-суспільним благом. Приватно-правове регулювання житлових відносин є різновидом правового регулювання.

Наголошено, що механізм правового регулювання житлових відносин – це система взаємопов'язаних елементів/ланок, які опосередковують процес набуття житловими відносинами правової форми під впливом правових засобів їх регулювання. Ланки механізму правового регулювання житлових відносин складаються з правових принципів житлового права, норм житлового законодавства, юридичних фактів, житлових правовідносин, актів реалізації суб'єктивних прав та обов'язків.

3.2. Засади приватно-правового регулювання житлових відносин

При дослідженні приватно-правового регулювання житлових відносин не можна оминати питання щодо засад житлового законодавства. Встановлення цих засад створює можливість виявити напрями, відправні ідеї реалізації права у житловому законодавстві. Такий підхід закладено в Цивільному кодексі, зокрема у ст. 3 ЦК України визначені засади цивільного законодавства [118]. Підкреслимо, що за час дії цього Кодексу наведені засади використовувались для подальшого розвитку цивільного законодавства, вирішення спорів. Незважаючи на позитивний досвід використання засад цивільного законодав-

тва, при розробки проєктів Житлового кодексу України таке положення не враховано, а тому окремо у нормах проєктів не закріплені засади житлового законодавства. Таке положення можна визнати як певну недосконалість у розбудові житлово-правової матерії. Тому виникає науково-практична потреба розробити сучасні засади приватно-правового регулювання житлових відносин.

Для виявлення цих засад необхідно звернутися до співвідношення таких правових категорій як засада законодавства та принци права. Щодо цього Н. Ю. Голубєва справедливо наголошує, що «принципи цивільного права та загальні засади цивільного законодавства однакові в тому, що є основними засадами, які проходять через все цивільне право, зумовлюючи зміст кожного з його інститутів і його норм» [338, с. 21]. Дійсно засади законодавства є практичним відбиттям теоретичної конструкції принципів права відповідної галузі.

При цьому принципи права є більш широким правовим феноменом. Так, О. Г. Комісарова доводить, що основні засади цивільного законодавства – це різновид нормативних цивільно-правових принципів. Ці засади охоплюють: базові ідеї про нормальне функціонування майнових відносин в суспільстві; межі застосування та реалізації цивільно-правових норм; існування самостійної нормативної основи для регулювання конкретних юридичних ситуацій. Кожен з приців повинен охоплювати усі підгалузі, інститути цивільного права; мати самостійне змістове навантаження; мати можливість практичного застосування [339, с. 12]. На думку дослідниці засади цивільного законодавства виконують роль вихідних техніко-юридичних витоків побудови як окремо нормативно-правового акту, так і системи цивільного законодавства. Це нормативно озвучені початку, яким підкоряється прийняття і дія якого акту цивільного законодавства і які поряд з класичними нормами права «працюють» в правозастосуванні. Принципи цивільного права є більш широким поняттям ніж засади цивільного законодавства [340, с. 82]. Базуючись на наукових здобутках О. Г. Комісарової, К. Г. Некіт та О. В. Басай стверджують, що «загальні засади цивільного законодавства» за своєю сутністю є конкретизацією принципів права, які, будучи проаналізованими та обробленими законодавцем, знаходять своє закріплення у позитивному праві» [341, с. 31].

Дослідження принципів житлового права базується на аналітичному вивченні понятійного апарату принципів права, як загальнотеоретичної категорії, тому їх доцільно охарактеризувати. Так, А. М. Колодій розглядає принципи права як відправні ідеї його буття, які виражають найважливіші закономірності, основи даного типу держави і права, є одне порядковими з сутністю права і утворюють його основні риси, відрізняються універсальністю, вищою імперативністю і общезначимістю, відповідають об'єктивній необхідності побудови і зміцнення певного суспільного ладу. Принципи права направляють і дають синхронність всьому механізму правового регулювання суспільних відносин [342, с. 43]. Його підхід базується на розумінні принципу права як ідеї. Приєднується до такої позиції і Д. О. Смірнов, адже вказує, що принцип права існує як ідея до її нормативного закріплення, і визначає принципи права як категорії, що має цілеспрямоване суб'єктивно-об'єктивне початок та ґрунтовність. Отже, принципи права – це закріплені у нормах права основоположні вимоги, які відповідають моральним, політичним та економічним цінностям суспільства, що спрямовують процес розробки норми права, правозастосування [343, с. 36]. Виходячи з наведеного, можна стверджувати, що дослідники розмежовують принципи права та засади законодавства. При цьому ці категорії мають взаємність, оскільки містять основоположні ідеї відповідної галузі права. Зокрема, у житловому праві закладена базова ідея забезпечення житлової потреби, тому і норми житлового законодавства, житлові правовідносини первинно існують навколо забезпечення житлової потреби у вигляді набуття права на житло та здійснення проживання у ньому. Все інше має похідний характер.

При дослідженні питання про необхідність закріплення принципів права в правовій нормі П. А. Шпильовий-Шацький приходять до висновку, що універсальні загальновизнані принципи права виходять з природних прав та свобод людини, в них визначені загальнолюдські цінності, а, отже, вони не потребують правовому закріпленню, а тому мають більш широку основу ніж норма права [344, с. 62]. Безумовно, з точки зору юридичної техніки розробки нормативного акту, засади законодавства повинні мати універсальний характер. Наприклад, у Методичних рекомендаціях з підготовки та оформлення

проектів законів України, нормативно-правових актів Президента України, Кабінету Міністрів України, МНС та дотримання правил нормопроектної техніки, затверджених наказом Міністерством України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи від 10.12.2007 р. № 851, встановлено, що концепція законопроекту має відповідати принципам: верховенства права, конституційності і законності [345]. Отже, загальнолюдські цінності, поняття філософії права можуть бути визначені у принципах права. Поряд з цим для засад законодавства властива формальна спрямованість на узгодження різних інституцій в середині галузі законодавства, а тому основоположними засадами, зокрема буде виступати принцип верховенства права. законності.

Звернемо увагу, що Є. Р. Сушко окремо виокремлює завдання принципів позитивного права: 1) формування позитивного права; 2) формування однорідних критеріїв розробки норм права; 3) закріплення основ суспільного ладу; 4) служать методологічною основою подальшого розвитку і вдосконалення юридичних норм [346, с. 48]. С. С. Осадчук наголошує, що «принципи права характеризують не тільки сутність, але і зміст права, відображають не тільки його внутрішню будову, статику, але і весь процес його застосування» [347, с. 35]. З наведеного випливає, що принципи прав, як і засади законодавства виконують наступні функції у розвитку правої матерії: формують єдиний напрям розвитку відповідної галузі права; закріплюють стан та визначають тенденції розвитку суспільних відносин; упорядковують правозастосування; надають можливість співвідносити нормативні акти та індивідуальні акти саморегулювання.

Узагальнюючи наведені позиції дослідників можна стверджувати, що принципи права є більш широкою категорією ніж засади законодавства. При цьому принципи права є первинними у системі розробки напрямів регулювання відповідних відносин. Саме на їх доктринальному рівні щодо визначення відправних ідей розвитку певної галузі права і формуються засади законодавства. Вони завжди представляють широку систему принципів у вигляді ідей, загальнолюдських цінностей, фундаментальних напрямків розвитку правової матерії, зокрема це

принципи справоведливості, автономії особистості, сумлінності інші.

На відміну від принципів права, засади законодавства обов'язково нормативно закріплюються, чим і відрізняються від принципів права. До них можна віднести принцип законності, судового захисту та ін. Принципи права, засади законодавства, в силу нормативного закріплення, стають одним із джерел законодавства. Щодо цього слід навести думку С. Погребняка, що «завдяки визнанню загальних принципів самостійним джерелом права можна уникнути небажаного протиставлення позитивних і надпозитивних принципів права; відповідно до цієї концепції всі загальні принципи розглядаються як елемент позитивного права» [348, с. 22]. В юридичній літературі також наголошується, про доцільність існування загальноновизнаних принципів як джерела права [349, с. 163]. Таким чином принципи права/засади законодавства можуть бути визнані і джерелом права. зокрема у разі необхідності упорядкування суспільних відносин, які не зазнали впливу правового регулювання. Саме у цьому має прояв практичне значення принципів.

Незважаючи на певну абстрактність засад законодавства вони можуть застосовуватися суддями для виявлення вектору правового регулювання при відсутності іншого джерела права. У зв'язку з розглядом окремо принципів права і засад законодавства нами будуть розглянуті і принципи житлового права (як ідеї побудови житлово-правової матерії) та засади житлового законодавства (як нормативно закріплені вимоги формування правового регулювання житлових відносин) [350, с. 8]. Тому для виявлення засад приватно-правового регулювання житлових відносин звернемося до визначення принципів житлового права.

Підкреслимо і те, що можливість встановлення принципів житлового права, відмінних від принципів цивільного права, може бути одним з доказів існування самостійної групи житлових правовідносин в сфері приватного права. Крім того, сформувався нагальна потреба виявити ці принципи і з точки зору імплементації українського законодавства до європейського, у якому розроблені окремі засади у сфері житлових відносин. Варто використовувати і законодавчий досвід США, де останнім часом посилено науковий інтерес до житлової проблематики.

Нагадаємо, що принципи житлового права можуть розглядатися в двох аспектах як: 1) самостійна, базова житлово-правова категорія; 2) ланка механізму правового регулювання житлових відносинах. В останньому випадку вони повинні розглядатися в цілісності з іншими ланками механізму правового регулювання, про що було зазначено вище. Дослідження принципів житлового права передбачає їх виявлення, обґрунтування, з точки зору, вектору їх впливу на формування правової матерії житлового права. Тому у цьому підрозділі монографії ми розглянемо принципи житлового права як базовий феномен житлово-правової матерії.

При виокремленні принципів житлового права необхідно враховувати правову природу житлового права, наявність приватно-правових та публічно-правових засад у нормах житлового права. Щодо цього О. О. Кармазя вказує, що житлове право внаслідок комплексного характеру містить публічно-правові та приватно-правові принципи, виходячи з диспозитивного змісту житлових прав [351, с. 188]. Аналізуючи цю думку вченої, варто звернути увагу на наступні авторські міркування щодо комплексного характеру житлового права, яке виокремлено як характеристика для встановлення видів принципів житлового права у вигляді публічно-правових та приватно-правових принципів.

На наш погляд, комплексний характер житлового права, внаслідок задоволення житлової потреби в умовах ринку житла, втрачає свою актуальність. Ринкові відносини в житловій сфері мали місце ще до 90-х років, наприклад, при купівлі – продажу індивідуального житлового будинку. На той час фактичні ринкові житлові правовідносини по придбанню у власність житла носили фіктивний характер, що зокрема здійснялось у вигляді багатоетапної процедури обміну житла. Головну роль у будівництві й розподілі житлового фонду брала на себе держава, орієнтиром для цього служили соціальні норми по забезпеченню житлом населення в цілому та окремих соціальних груп (надання службового житла, розподіл відомчого житлового фонду). При цьому, як правило, не враховувалося розмір доходів громадянина, наявність бажання й можливості придбати додатково житло. Сьогодні роль держави у задоволенні житлової потреби людини виконується щодо соціального житла або надання житла

військовослужбовцям. При цьому для задоволення житлової потреби, вже фактично довгий час, існує первинний та вторинний ринок житла. Первинний ринок житла – це ринок новозбудованого житла або житла, що будується. Поняття вторинного ринку житла було встановлено у Порядку придбання житла для окремих категорій громадян на вторинному ринку у 2004 році, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 836 від 05.07.2004 р. [352]. Так, вторинний ринок – житлові будинки, їх частини, квартири державного і громадського житлового фонду, фонду житлово-будівельних кооперативів, а також ті, що належать юридичним та фізичним особам на праві приватної власності [352]. Існування економічного базису задоволення житлової потреби, поза забезпеченням держави, природно відбивається і на правовому регулюванні. Внаслідок чого комплексність житлового права поступово трансформується у приватно-правове регулювання житлових відносин з елементами норм публічного права. При цьому, у юридичних джерелах постійно наголошується, що матерія приватного права складається не тільки з диспозитивних норм – вони врівноважуються імперативними нормами [353, с. 393].

Наявність імперативних норм у житловому перш за все праві спрямовані на забезпечення безпечності проживання у житлі. Це простежується у таких нормативних актах як Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76, які спрямовані на забезпечення нормального функціонування жилих будівель та прибудинкових територій протягом усього періоду їх використання за призначенням [354]. При цьому житлові відносини, спрямовані задоволення майнового інтересу особи щодо безпечного, стабільного, справоведливого проживання у житлі. Також зазначимо, що житлова потреба має приватно-правовий характер, оскільки спрямована на задоволення матеріального інтересу, що має майновий характер. Співвідношення права на проживання з майновим правом базується на позиціях українського і європейського законодавства. Так, в абз 2 ч. 2 ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» закріплено, що майновими правами, які можуть оцінюватися, визнають-

ся будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, в тому числі права, які є складовими частинами права власності [355]. Європейський суд з прав людини обґрунтовує, якщо певне право має публічно-правове походження, то це не перешкоджає визначити це право «цивільним» за умови, що здійснення такого права безпосередньо пов'язана з економічними інтересами приватної особи [356, с. 208].

Узагальнюючи наведене зазначимо, що отримання житла для проживання становить певний економічний інтерес, цінність для людини, наявність або відсутність житла для проживання впливає на статус особи. Безумовно право на житло пов'язано з природними правами людини на життя та охорону здоров'я, але з моменту отримання житла, право на житло (аспект забезпечення і придбання житла) трансформується в право на проживання, що має значну економічну складову. Настільки довге міркування дозволяють визначити первинність саме в приватно-правових засадах для житлового права, оскільки житлове право, за своєю правовою природою є структурним елементом приватного права, а тому первинність повинна надаватися приватно-правовим принципам [350, с. 8].

Слід звернути увагу, що принципи житлового законодавства України розглядаються на рівні теоретичного обґрунтування, тому звернемося до їх аналізу. М. К. Галянтич обґрунтовує наступну систему основних принципів житлового права: недоторканності житла, свободи вибору місця проживання, пріоритетності прав людини, гарантованості правового захисту при виселенні з житла, свободи реалізації права на житло, доступності користування житловим фондом, цільового використання житла [110, с. 15]. З наведеними принципами варто погодитися та використовувати щодо виявлення засад приватно-правового регулювання житлових відносин. Поряд з цим варто і запропонувати наступні авторські погляди на наведену системи. Принципи житлового права, пропоновані Н. К. Галянтич як недоторканність житла, пріоритетності прав людини, гарантованість правового захисту при виселенні з житла варто об'єднати в один єдиний принцип – недоторканності житла. Так само хотілося б звернути увагу на такий запропонований принцип як «свобода вибору місця проживання», повністю підтримуючи цей

принцип, в аспекті повноти здійснення прав людини, в житловому праві його необхідно застосовувати з урахуванням правил, закріплених в п. 4 ст. 7 Директиви Ради Європейського союзу 2003/9 / ЄС від 27 січня 2003 року, яка визначає мінімальні стандарти прийому осіб, які шукають притулку: держави-члени можуть пов'язати положення про матеріальні умови прийому з фактичним проживанням заявника в певному місці [357]. Визначення мінімальних стандартів притулку для українського житлового права є досить новим напрямком і тому вимагає окремого осмислення.

Принципи, запропоновані М. К. Галянтичем, також підтримує і О. О. Кармаза і пропонує такі принципи житлового права: гарантованість правового захисту житлових прав; законність; диспозитивність; стабільності житлових відносин; обґрунтованості актів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо розподілу та надання житла перебуває у державній або комунальній власності; неможливості накладення арешту на житло, яке вже знаходиться під арештом; попередження правопорушень по житлу; взаємної відповідальності особистості і держави [351, с. 191]. Наведена система принципів враховує як приватні так і публічні інтереси, які реалізуються у житловій сфері. Особливо слід підтримати такий принцип як «взаємної відповідальності особистості і держави», оскільки це відправна ідея побудову сучасних житлових відносин, як на рівні задоволення житлової потреби, так і управлінням житлового фонду, забезпеченням утримання житла. Адже запропонована система принципів не позбавлена і певних вад. Так, у цій системі принципів є певне змішання як загальних засад права (законність), так і принципів цивільного права (диспозитивність, гарантованість правового захисту житлових прав), житлового права (стабільність житлових відносин). Виокремлення такого принципу як «неможливість накладення арешту на житло, яке вже знаходиться під арештом», складно визначити, як принцип, в силу того, що принцип – це фундаментальні витоки, що застосовується до всієї житлово-правової матерії, тому їх не доцільно зводити до окремого процесуального правила.

Якщо звернутися до праць П. І. Седугін, то вчений відносить до числа принципів житлового права: неприпустимість свавільного позбавлення житла (один із проя-

вів недоторканності житла); доступності для громадян умов найму житлових приміщень; недоторканності житла; загальнодемократичного, гуманістичного ставлення до громадян; цивілізованого використання житла [87, с. 31, 32, 33]. Як і в вищевказаних позиціях первинність в принципах житлового права надається недоторканності житла. Тому можна вважати повністю доведеним і обґрунтованим виділення такого першого принципу житлового права як недоторканність житла.

При віднесенні принципів житлового права до сфери приватного права, слід приєднається до висновків Ю. Р. Барішнікової, яка вказує, що принципи приватного права мають певними рисами нормативності і являють собою найбільш загальні положення, включені в зміст основних інститутів і норм приватного права з високим ступенем узагальненості, але в той же час стабільності та стійкості в часі, просторі, і в дії по колу осіб, які схильні до коливань з урахуванням історичних особливостей розвитку суспільства. Принципи приватного права проявляють свою галузеву специфіку в відповідних комплексних утвореннях системи права, залишаючись універсальними міжгалузевими засобами об'єднання приватно сфери [358, с. 8].

Таким чином, принципи цивільного права нормативно закріплені в ст. 3 Цивільного кодексу України, проявляються як універсальні принципи приватного права в житловому праві і є першим загальним рівнем принципів житлового права, зокрема це: 1) неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини; 2) неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законом; 3) свобода договору; 4) свобода підприємницької діяльності, не забороненої законом; 5) судовий захист цивільних прав та інтересів; 6) справоведливість, добросовісність та розумність [118]. Наприклад, принцип свободи договору простежується при підписанні типового договору на надання житлово-комунальних послуг. Про це свідчить зміст п. 4 ст. 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги»: з пропозицією про укладення договору про надання комунальних послуг або внесення змін до нього може звернутися будь-яка сторона, надавши письмово другу сторону проект відповідного договору (змін до нього), складений відповідно до типового договору; якщо

протягом 30 днів після отримання проекту договору (змін до нього) виконавець комунальної послуги, який отримав проект договору (змін до договору) від споживача, не повідомив про свою відмову від укладення договору (внесення змін) і не надав своїх заперечень або протоколу розбіжностей до нього і при цьому не припинив надання комунальної послуги цьому споживачу (або іншим способом показав свою волю до надання відповідної комунальної послуги та споживачеві), договір (зміни до нього) вважається укладеним в редакції, запропонованій споживачем [207]. Принцип свободи договору є базовим і при укладанні договору найму житла та інших договорах у житловій сфері.

Підкреслимо, що такі принципи як неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини і неприпустимість позбавлення права власності в житловому праві об'єднані в єдиний принцип – недоторканності житла. У сенсі «поваги до приватного й сімейного життя» мета житла полягає в охороні сімейного та приватного життя, у зв'язку з чим житлом може бути будь-яке приміщення, у якому відбувається особисте життя особи [106, с. 53]. Недоторканність житла є базовою засадою як українського, так і європейського законодавства. У юридичній літературі справедливо вказується що «положення щодо недоторканності житла чи іншого володіння особи означає не лише заборону входити до нього всупереч волі осіб, які в ньому проживають на легальних підставах, а й заборону розголошувати все, що в ньому відбувається» [359, с. 123]. Цей принцип може бути обмежений, зокрема на це вказує Конституційний Суд України, що «конституційна гарантія недоторканності житла не поширюється на випадки, коли суспільні інтереси вимагають правомірного обмеження прав людини, зокрема для захисту прав і законних інтересів інших членів суспільства. Обмеження права особи на недоторканність житла, яке визначено в Конституції України і міжнародно-правових актах, визнається легітимним втручанням держави в права людини з метою забезпечення загального блага» (абзац п'ятий пункту 3 мотивувальної частини) Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням громадянки Сінюгіної Ірини Іванівни щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 376 у взаємозв'язку зі статтями 151, 152,

153 Цивільного-процесуального кодексу України від 31.05.2011 року № 4-рп/2011) [360].

Основи недоторканності житла закріплені в ст. 30 Конституції України: не допускається проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду чи обшуку інакше як за вмотивованим рішенням суду [31]. У п. 1 ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основних свобод встановлено: кожен має право на повагу до свого приватного і сімейного життя, до свого житла і кореспонденції [32]. «Повага до житла», в аспекті практики Європейського суду з прав людини, виступає широкою категорією, яка застосовується як щодо проведення обшуків в житло, вторгнення в приватне життя, так і виселення з житла (наприклад, справа «Ларкос проти Кіпру» 1999 р. [107]) і позбавлення житла (справа «Коннорс проти Сполученого Королівства» 2004 [361]). Виходячи з широкого розуміння недоторканності житла, як принципу, який встановлює неможливість втручання в сферу приватних зв'язків людини з житлом (складаються з елементів охорони приватного життя в житло, достатніх і тривалих зв'язків, що виникають при проживанні в житло), а також незаконного вторгнення і позбавлення житла, спрямованого на забезпечення стабільного проживання в житло.

Принципи справоведливості, добросовісності та розумності виступають зовнішніми принципами як для приватного, так і житлового права, оскільки це принципи «духу» права, що проявляють значення і цінність права для суспільства. Вони полягають у знаходженні того справоведливого балансу прав і інтересів учасників цивільних відносин [362, с. 83]. Ці принципи повинні враховуватися при встановленні способів задоволення житлової потреби, вартості житлово-комунальних послуг, а тому найбільш яро проявляються в принципах доступності та достатності житла [350, с. 9].

Підсумовуючи можна зазначити, що засади цивільного законодавства пронизують і засади житлового законодавства, а тому є первинною ланкою у системи засад приватно-правового регулювання житлових відносин. Спроба закріпити окремі засади житлового законодавства було зроблені у законопроекті «Про основні засади державної житлової політики» № 3498 від 25.10.2013 р. шляхом пропозиції визначити принципи державної жит-

лової політики, зокрема: забезпечення рівних можливостей доступу до ресурсів державної фінансової підтримки суб'єктів державної житлової політики; публічність розроблення та реалізації державної житлової політики, використання коштів державного та місцевих бюджетів, обговорення проектів нормативно-правових актів з питань державної житлової політики. відкритість, прозорість, прогнозованість, передбачуваність, послідовність діяльності органів державної влади ін. [129].

Аналізуючи норми житлового законодавства можна констатувати, що принципи житлового права не встановлені, як єдина система в сучасному українському праві. Наприклад, дослідження статті 3 ЖК УРСР, що встановлює завдання житлового законодавства впливає, що засадами житлового законодавства є забезпечення реалізації права громадян на житло, належного використання і схоронності житлового фонду, а також зміцнення законності в галузі житлових відносин [78]. У статті 3 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» закріплені наступні принципи державної політики у сфері житлово-комунальних послуг: «1) забезпечення раціонального використання наявних ресурсів та сталого розвитку населених пунктів; 2) створення та підтримання конкурентного середовища при виробленні та наданні житлово-комунальних послуг, забезпечення контролю у сфері діяльності природних монополій; 3) забезпечення функціонування підприємств, установ та організацій, що виробляють, виконують та/або надають житлово-комунальні послуги, на умовах самофінансування, досягнення рівня економічно обґрунтованих витрат на виробництво таких послуг; 4) регулювання цін/тарифів на житлово-комунальні послуги у випадках, визначених законом, з урахуванням досягнутого рівня соціально-економічного розвитку, природних особливостей відповідного регіону та технічних можливостей; 5) забезпечення рівних можливостей доступу до отримання мінімальних норм житлово-комунальних послуг для споживачів незалежно від соціального, майнового стану, віку споживача, місцезнаходження та форми власності юридичних осіб тощо; 6) дотримання встановлених стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо кількості та якості житлово-комунальних послуг» [207]. Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» визна-

чені засади державної політики у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів), зокрема: сприяння реалізації права громадян України на житло; гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються; забезпечення гарантій речових прав на нерухоме майно під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; забезпечення дотримання вимог щодо створення для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення умов для їх безбар'єрного доступу до всіх реконструйованих або заново збудованих, включаючи стартові жилі будинки, об'єктів жилого та громадського призначення і територій кварталів (мікрорайонів) [284].

Можна зробити висновок, що внаслідок розпорошеності житлового законодавства відсутня єдина система його засад. При цьому, засади державної політики у певній житловій сфері доцільно розглядати як частину засад приватно-правового регулювання житлових відносин. Виходячи з цього можна виявити такі засади приватно-правового регулювання житлових відносин: забезпечення реалізації права громадян на житло; підтримки належного використання і схоронності житлового фонду; зміцнення законності в галузі житлових відносин; підтримки конкуренції на ринку житла та житлово-комунальних послуг; раціонального використання житлового фонду та ресурсів, що забезпечують його функціонування; рівність у можливостях доступу до набуття права на житло та споживання житлово-комунальних послуг; дотримання встановлених стандартів, нормативів, норм, порядків і правил щодо належного утримання житла та кількості та якості житлово-комунальних послуг; гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення; утворення безбар'єрного доступу до житла.

На відміну від позицій українського законодавства Житловий кодекс Азербайджанської Республіки (2009 р) в статті 1 встановлює наступні засади житлового законодавства: створення державою умов для здійснення права громадян на житло, на безпеку житла, його недоторканість, на неприпустимість довільного позбавлення права на житло, на безперешкодне здійснення житлових прав, рівність учасників регульованих житловим законодавст-

вом відносин щодо володіння, користування і розпорядження житловими приміщеннями, забезпечення відновлення порушених житлових прав, їх судового захисту, збереження житлового фонду та використання житлового приміщення за призначенням [150]. Наведені принципи можна об'єднати в наступні групи принципів: недоторканності житла (його недоторканність, на неприпустимість довільного позбавлення права на житло, на безперешкодні здійснення житлових прав); диспозитивності (рівність учасників, регульованих житловим законодавством відносин щодо володіння, користування і розпорядження житловими приміщеннями); доступності; забезпечення захисту захист житлових прав.

Позитивний досвід щодо виокремлення засад приватно-правового регулювання житлових відносин, як вказувалось вище, існує і в США, зокрема у загально-федеральному Законі «Про справедливі житлові умови» 1968 р. [152] виокремлені засади справедливого проживання без ознак дискримінації. Так, забороняється дискримінацію при продажі та оренди житла власниками, орендодавцями, управляючими житла, іпотечними кредиторами та агентами з нерухомості, на основі: раси, кольору шкіри, національного походження, статі, гендерної ідентичності, сексуальної орієнтації, інвалідності, походження, генетичної інформації, сімейного стану, статусу ветерана або діючої військової служби, віку, сімейного статусу, джерела доходу. Тобто, якщо особи відмовляються в оренді жила, оформленні іпотеки, то особа має право звернутися із скаргою до прокурора щодо захисту своїх житлових прав [363]. Аналізуючи накопичений досвід США щодо справедливих умов проживання доречно ввести засади справедливого проживання і в українське житлове право. Засада справедливого проживання означає можливість набути право на житло та проживати у житлі без дискримінації за ознакою раси, кольору шкіри, національного походження, статі, гендерної ідентичності, сексуальної орієнтації, інвалідності, походження, генетичної інформації, сімейного стану, статусу ветерана або військовослужбовця, віку, сімейного статусу, джерела доходу.

При виявленні засад приватно-правового регулювання житлових відносин необхідно звернутися і до аналізу міжнародних стандартів проживання. На міжнародному

рівні сформовано принцип достатності (адекватності) житла. Цей принцип встановлений в ст. 11 Міжнародного пакту про економічні, соціальні і культурні права і визначається як право на достатнє житло [101]. Комітет Організації Об'єднаних Націй з економічних, соціальних і культурних прав підкреслює, що право на достатнє житло не повинно тлумачитися вузько. Швидше, це повинно розглядатися як право жити десь в безпеці, світі і гідності. Характеристики права на достатнє (адекватне) житло виокремлюються в загальних коментарі Комітету № 4 (1991) [102] про право на достатнє житло і № 7 (1997 рік) примусові виселення [103]. Право на достатнє (адекватне) житло містить такі свободи: захист від примусового виселення і довільного знищення і знесення свого будинку; право бути вільним від свавільного втручання в свій будинок, конфіденційності та сім'ї; свобода вибору місця проживання і свободу пересування. Засада достатнього (адекватного) житла охоплює: безпеку володіння житлом (фізичного та юридичного), рівний та недискримінаційний доступ до адекватного житла; участь в ухваленні рішень з житлових питань на національному рівні та рівні об'єднань мешканців.

Адекватне (достатнє) житло повинно забезпечувати більше чотирьох стін і дах. Для того щоб житло було адекватним, воно повинно мінімум, відповідати наступним критеріям: безпека володіння житлом; доступність послуг, матеріалів, об'єктів і інфраструктури (зокрема адекватна санітарія, енергія для приготування їжі, опалення, освітлення, зберігання продуктів харчування або утилізації відходів); житло не є адекватним, якщо його вартість загрожує або компрометує користування житлом інших прав людини (доступне співвідношення вартості житлово-комунальних послуг, оренди); житло не є адекватним, якщо воно не гарантує фізичної безпеки або не забезпечує достатній простір, а також захист проти холоду, вологи, тепла, дощу, вітру, інших загроз здоров'ю; місцезнаходження: житло не є адекватним, якщо воно відключено від можливості трудової зайнятості, медико-санітарних послуг, шкіл, центрів по догляду за дітьми та інших соціальних об'єктів, або якщо вони знаходяться в забруднених або небезпечних місцях; житло не є адекватним, якщо воно не поважає і не враховує вираз культурної самобутності [364, с. 3, 4].

Аналізуючи наведені положення можна чітко визначити другий принцип житлового права – достатність (адекватність) житла. Цей принцип має приватноправову і публічно правову природу. Даний принцип є дуже широким, тому з нього можна виділяти принцип стабільності проживання в житло, доступності житла (можливість придбання житла за доступними цінами, доступним способом і доступність в оплаті житлово-комунальних послуг); безпеки житла [350, с. 10].

Для України питання права на достатнє житло є одним із актуальних, оскільки фактично є погіршення стану проживання людей, існує позбавлення житла на окупованій території, відсутнє будівництво соціального житла. Крім фактичних відносин, що вказують на недосконалість засобів забезпечення права на достатнє житло, існують і теоретичні проблеми у цьому напрямку. У юридичній науці не достатньо приділяється уваги праву на житло та його компоненту праву на достатнє житло, оскільки наведені права мають комплексну правову природу, що виходить за межі цивільного права, що ускладнює дослідження у межах однієї наукової спеціальності. Право на достатнє житло є компонентом права на достатній життєвий рівень та права на недискримінацію у житловій сфері. Право на достатнє житло, як визначає ООН, це право кожної жінки, людини, молоді та дитини отримувати та підтримувати безпечний дім і громаду, в якій жити миром та гідністю [33, с. 7].

Ще один міжнародний принцип стосується захисту від примусового виселення. Згідно п. 2 Загальному коментарі № 7: Право на достатнє житло термін «примусове виселення» визначається як постійне або тимчасове вилучення проти своєї волі окремих осіб, сімей та / або спільнот з будинків та / або землі, які вони займають, без надання та доступу до відповідних форми правового або іншого захисту. Таке виселення може призвести до порушень цивільних та політичних прав, таких як право на життя, право на особисту недоторканність, право на невтручання у приватне життя, сім'ю та житло і право на мирне володіння майном (п. 4 коментарю № 7). Комітет ООН з економічних, соціальних та культурних прав підкреслює, що законодавство проти примусових виселення є важливою основою для побудови системи ефективного захисту. Таке законодавство повинно включати в себе за-

ходи, які (а) забезпечують максимальну безпеку володіння будинками та землі, (б) відповідають Пакту, і (в) призначені для суворого контролю за обставинами, за яких можуть здійснюватися виселення (п. 9 Коментарю № 7). Встановлюючи правове регулювання виселення необхідно враховувати що жінки, діти, молодь, люди похилого віку, корінні народи, етнічні та інші меншини та інші вразливі особи та групи непропорційно страждають від практики примусового виселення, зокрема безпритульні жінки мають особливу вразливість до актів насильства та сексуального насильства. При цьому враховуючи, що деякі виселення можуть бути виправданими, наприклад, у разі постійного несплату орендної плати або збитку від орендованого майна без будь-якої обґрунтованої причини, відповідні органи влади повинні гарантувати, що вони виконуються в порядку, передбаченому законом що є сумісним з Пактом, і що усі юридичні ресурси та засоби правового захисту доступні для тих, кого це стосується (п. 11 коментарю № 7) [103].

Крім наведених коментарів щодо примусового виселення існує Глобальна стратегія притулку до 2000 року, прийнятою Генеральною Асамблеєю ООН в її резолюції 43/181 1998 р. Згідно з цією стратегією основне зобов'язання (урядів) захищати і вдосконалювати будинки та райони, а не пошкоджувати їх або знищувати [365]. На Конференції Організації Об'єднаних Націй по населеним пунктам Хабитат II було визначено, що уряд спрямовує свою діяльність щодо встановлення юридичних гарантій володіння житлом, захисту від дискримінації і рівного доступу усіх осіб і членів їх сімей до доступного і належного житла (п. 8 Стамбульської декларації по населеним пунктам) [366]. У п.п. 3, 4 Резолюції 1993/77 Комісії з прав людини встановлено, що уряди забезпечувати правову безпеку у відношенні всіх осіб, які в даний час загрожує примусове виселенням, та прийняти всі необхідні заходи, що забезпечують повний захист від примусового виселення на основі ефективної участі, консультацій та переговорів з потерпілими особами або групами; рекомендує всім урядам негайно реституції, компенсації та / або належного та достатнього альтернативного житла або землі відповідно до їх побажань і потреб особам і громадам, які були примусово виселені, після взаємно задовільних переговорів із зачепленими особами або групами

[367]. І варто також визначити, що у п. 49 Декларації про міста та інших населених пунктах в новому тисячолітті, прийнятою резолюцією S-25/2 спеціальної сесії Генеральної Асамблеї від 09.06.2001 р. визначено, що уряди визнають, що є необхідність енергійного сприяння наданню доступного житла і основних послуг для бездомних, запобігання насильницькому виселенню, що суперечать закону, і сприяння доступу всіх людей, особливо бідних і уразливих груп населення, до інформації про житлове законодавство, у тому числі про будь-яких юридичних правах і засоби правового захисту, коли ці закони порушуються [368].

Аналізуючи норми Декларація про міста та інші населені пункти в новому тисячолітті [368] можна виявити тенденцію щодо закріплення вимоги про збереження житла, житлового фонду, їх постійного поліпшення та оновлення. Тому, можливо запропонувати виокремлювати таку засаду приватно-правового регулювання житлових відносин як збереження житлового фонду. Ця засада передбачає формування органів управління на рівні держави і органів місцевого самоврядування в сфері житлового будівництва, обліку житла, його розподілу, проведення інвентаризації, контролю за будівництвом та ін. [350, с. 10].

Узагальнюючи наведене можна запропонувати наступні висновки. Засади приватно-правового регулювання житлових відносин складаються з трьох рівнів: 1) загальні засади права (верховенство права, законність); 2) засади цивільного законодавства, закріплені у ст. 3 ЦК України; 3) засади житлового законодавства. Варто розмелювати принципи житлового права та засади житлового законодавства. До принципів житлового варто відносити наступні принципи: недоторканність житла, достатності (адекватності) житла, диспозитивності, збереження житлового фонду, справоведливого проживання у житлі, забезпечення захисту житлових прав.

Засадами приватно-правового регулювання житлових відносин є: 1) недоторканність житла; 2) доступність житла; 3) зміцнення законності в галузі житлових відносин; 3) достатність (адекватність) житла; 4) справоведливого проживання у житлі; 5) раціонального використання житлового фонду та ресурсів, що забезпечують його функціонування; 6) рівності у можливостях споживання житлово-комунальних послуг; 7) гарантії та забезпечення захис-

ту житлових прав; 8) безбар'єрного доступу до житла для осіб з обмеженими можливостями.

Засада справоведливого проживання означає можливість набути право на житло та проживати у житлі без дискримінації за ознакою раси, кольору шкіри, національного походження, статі, гендерної ідентичності, сексуальної орієнтації, інвалідності, походження, генетичної інформації, сімейного стану, статусу ветерана або військовослужбовця, віку, сімейного статусу, джерела доходу. житло.

Засада достатнього (адекватного) житла охоплює: стабільність володіння житлом, безпечного проживання у житлі, рівний доступ до набуття права на житло, доступність житлово-комунальних послуг, участь в ухваленні рішень з житлових питань на національному рівні, рівні органів місцевого самоврядування та організацій з управління житлом.

3.3. Види та методи приватно-правового регулювання житлових відносин

Приватно-правове регулювання є складною системою впливу на житлові відносини. Залежно від особливостей правового інструментарію, який використовується в процесі юридичної регламентації суспільних відносин, розрізняють такі види регулювання: нормативне та індивідуальне. При цьому нормативне правове регулювання здійснюється за допомогою юридичних правил поведінки загального характеру, які закріплюються в нормативно-правових актах, нормативно-правових договорах, правових прецедентах, правових звичаях [13, с. 217]. Виокремлення нормативно-правового та індивідуального регулювання цілком властиво і для приватно-правового регулювання житлових відносин, оскільки засади цього регулювання базуються і нормах ЦК України, що передбачає нормативне регулювання (ст. 4 ЦК України) та індивідуальне (ст. 6 ЦК України) [118]. У системі джерел регулювання житлових відносин можна виявити як диспозитивні, так і імперативні норми. Тому для надання повної та обґрунтованої характеристики приватно-правового регулювання житлових відносин звернемося до виявлення норматив-

ного та індивідуального регулювання житлових відносин, методів, які покладені в базис регулювання цих відносин.

На думку О. М. Куракіна, «нормативно-правове регулювання – це визначення меж самореалізації суб'єктів права, закріплення в правовій нормі та свідомості громадян можливості діяти відповідно до норм права» [369, с. 12]. С. В. Руденко вказує, що нормативне правове регулювання передбачає встановлення загальних правил, з метою забезпечення їх упорядкування, охорони та подальшого розвитку [370, с. 54]. Ю. Є. Ходико доводить, що у результаті нормотворчої діяльності «створюється певна модель порядку регулювання цивільних відносин (програма поведінки через зміст суб'єктивних прав та юридичних обов'язків суб'єктів правовідносин) з приводу об'єктів цивільних прав, що включає безпосередньо як сам результат, який необхідно досягти, так і шляхи, способи досягнення такого результату» [371, с. 238]. З такими твердженнями варто погодитися, оскільки вплив дії норми права, закріпленої у відповідному джерелі права, передбачає виникнення певної моделі здійснення суб'єктивних прав.

В юридичній літературі також вказується, що нормативне регулювання забезпечує єдине, стабільне регулювання суспільних відносин [372, с. 107]. Дійсно нормативне правове регулювання містить загальні правила поведінки для всіх суб'єктів, зокрема, це встановлено у ч. 6 ст. 4 ЦК України: «цивільні відносини регулюються однаково на всій території України» [118]. При нормативно-правовому регулюванні не виникає потреба в індивідуальній регламентації відповідних відносин [373 с. 177], оскільки норми права встановлюють відповідні права та обов'язки суб'єктів, адже останні не позбавлені права на саморегулювання відносин.

На відміну від індивідуального регулювання житлових відносин, нормативне регулювання розробляється з метою його постійного застосування протягом достатньо довгого часу, з поширенням на різних суб'єктів. Тому воно є «пластичним», тобто нормативне правове регулювання розробляється для забезпечення стійких, вже існуючих суспільних відносин. На таку властивість звертає увагу Р. А. Майданик: «нормативність джерела цивільного права вбачається не в повторюваності закріплених у

ньому правил і деперсоніфікованості їх адресатів, а саме у встановленні нового обов'язкового правила поведінки, не передбаченого і не забороненого законом, незалежно від того, на одноразове чи багаторазове використання конкретизованими чи неконкретизованими суб'єктами вона розрахована» [374, с. 54].

Варто підкреслити, що правове регулювання формально закріплюється у відповідних джерелах права. Як справедливо вказує С. В. Панченко, джерела права – це зовнішня форма вираження норм права, спрямованих на правове регулювання конкретних суспільних відносин, санкціонована уповноваженими на це суб'єктами, що характеризується внутрішньою ієрархією [375, с. 82]. Таким чином, при розгляді нормативного регулювання житлових відносин необхідно звернути увагу, що система приватно-правового регулювання житлових відносин закріплюється у відповідних джерелах житлового права. Внаслідок того, що в діючому ЖК УРСР відсутнє визначення системи джерел житлового законодавства, виникає необхідність застосовувати аналогію та виявляти ці джерела згідно з ЦК України.

Джерела нормативного регулювання цивільних відносин, як уже зазначалось, встановлено у ст. 4 ЦК України: це Конституція України, Цивільний кодекс України, закони та акти Президента України, Кабінету Міністрів України [118]. Дослідники пропонують більш розгалужену систему нормативних актів, а саме: «Закони України: 1) Конституція України як Основний закон України та закони про внесення змін до Конституції України; 2) закони України. Підзаконні нормативно-правові акти України: 1) постанови Верховної Ради України нормативно-правового змісту; 2) укази Президента України; 3) постанови та розпорядження Кабінету Міністрів України; 4) накази міністерств; 5) накази центральних органів виконавчої влади й інші нормативно-правові акти, що ними приймаються, які торкаються прав та обов'язків людини і громадянина; 6) розпорядження голів місцевих державних адміністрацій нормативно-правового змісту; 7) рішення місцевих референдумів нормативно-правового змісту; 8) рішення місцевих рад і їхніх виконавчих органів нормативно-правового змісту; 9) розпорядження сільських, селищних, міських голів, голів районних у містах,

обласних рад нормативно-правового змісту; 10) локальні нормативно-правові акти» [376, с. 131]. Цей поділ нормативно-правових актів цілком збігається з видами нормативно-правових актів, які визначені у ст. 6 проєкту Закону України «Про нормативно-правові акти» [377]. Наведена система нормативних актів може бути використана для побудови системи джерел житлового права.

Ще одним джерелом цивільного права є правовий звичай. Відповідно до ч. 2 п. 1 ст. 7 ЦК України «звичаєм є правило поведінки, яке не встановлене актами цивільного законодавства, але є усталеним у певній сфері цивільних відносин» [118]. І. Я. Сенюта виокремлює такі ознаки правового звичаю: 1) тривалість застосування; 2) систематичність застосування (неодноразовість); 3) усталеність; 4) визначеність змісту (на відміну від нормативного акта, який закріплений письмово, правовий звичай закріплюється у свідомості людей і не обов'язково повинен бути зафіксований у документі; 5) санкціонування державою; 6) гарантованість дотримання звичаю [378, с. 62]. Щодо значення правового звичаю в сучасній системі актів нормативного варто навести справоведливу позицію Н. Є. Толкачової, що основним джерелом права є нормативний акт (закон), однак існує особлива наукова та практична зацікавленість до правового звичаю [379]. Аналізуючи особливості правового звичаю як джерела права, необхідно зазначити, що в житловому праві ще не сформовані правові звичаї, а тому вони можуть розглядатися як відносне джерело житлового права, яке може існувати, але фактично знаходиться на стадії утворення.

Узагальнюючи наведені погляди дослідників, можна запропонувати визначення нормативного регулювання житлових відносин як впорядкування житлових відносин за допомогою нормативно-правових актів. Звернемось до виявлення системи нормативних актів у сфері приватно-правового регулювання житлових відносин.

Основоположним актом нормативного регулювання житлових відносин є Конституція України [31], що закріплює право на житло, право на достатній життєвий рівень, право на недоторканність житла. Саме норми Основного Закону утворюють базис для розвитку та подальшого становлення житлового законодавства. Метод конституційно-правового регулювання – це система способів,

прийомів цілеспрямованого юридичного впливу норм конституційного права на найбільш важливі суспільні відносини, що є предметом конституційно-правового регулювання [380, с. 4]. На відміну від інших галузей права, в нормах конституційного права значно більше норм загально-регулюючого характеру, зокрема норми-принципи, норми-поняття, норми-завдання [381, с. 17]. Отже, норми Конституції України є нормами прямої дії, а тому їх застосування є первинним елементом у системі нормативного регулювання житлових відносин.

Конституційне право на житло визначено К. С. Боровою як суб'єктивне право людини і громадянина, яке, з одного боку, надає громадянам можливість мати гідне, достатнє, безпечне, вільне від вторгнення житло, з іншого – зобов'язує державу вживати всіх належних заходів щодо запобігання бездомності, забороні примусового виселення, сприяти усім учасникам процесу щодо будівництва, отримання та благоустрою житла, а також у передбачених законом випадках надавати житло безоплатно або за доступну ціну для осіб, які потребують соціального захисту [382, с. 5]. Щодо цього О. І. Чайковський зауважує, що право на житло є складним правом та комплексним, яке охоплює конституційно-правові та цивільно-правові аспекти [383, с. 60]. Зазначимо, що конституційне право на житло реалізується в нормах цивільного та житлового права. Л. Г. Лічман підкреслює, що конституційне право на житло опосередковує відносини між державою та людиною [384, с. 101].

Конституційне регулювання житлових відносин встановлює загальні засади для системного впорядкування житлових відносин, напрямів розвитку реалізації зобов'язань держави щодо створення умов для забезпечення житлом. Стаття 47 Конституції України деталізується в чисельних нормативних актах цивільного та житлового законодавства. На це звертає увагу М. К. Галянич: «система діючих в Україні нормативно-правових актів є досить складною внаслідок значної кількості нормотворчих органів і швидких змін та доповнень, які вносяться до чинних нормативно-правових актів» [385, с. 20].

Основоположним нормативним актом для регулювання житлових відносин власності є ЦК України, зокрема глава 28 книги III ЦК України визначає регулювання

права власності на житло [118]. Крім того, Кодексом врегульовані відносини з набуття права на проживання у житлі на підставі договору найму, оренди та інших договорів. Звернемо увагу, що особливість цивільно-правового регулювання житлових відносин полягає в тому, що ЦК України встановлює загальні засади регулювання приватно-правових відносин, зокрема на всі приватно-правові відносини поширюються норми книги I Кодексу, також загальні положення про цивільно-правовий договір. Незважаючи на значення ЦК України для регулювання житлових відносин, окреме регулювання у сфері умов проживання особи в житлі, процедур вселення та виселення з житла, збереження житлового фонду, управління багатоквартирним будинком залишається поза предметом регулювання ЦК України. Тому звернемося до аналізу нормативно-правового регулювання житлових відносин, визначеного житловим законодавством.

Сучасне житлове законодавство потребує оновлення, оскільки діючий ЖК УРСР [78] втратив можливість регулювати фактичні житлові відносини. Таке положення зумовлено тим, що цей Кодекс приймався за моделі обов'язкового державного забезпечення житлом кожного громадянина, планової економіки, державного забезпечення житлового будівництва. Сьогодні реалії змінились, а тому для врегулювання сучасних відносин були прийняті такі закони України: «Про приватизацію державного житлового фонду» (1992 р.) [79], «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (2001 р.) [40], «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (2003 р.) [250], «Про житловий фонд соціального призначення» (2006 р.) [39], «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (2006 р.) [284], «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» (2008 р.) [193], «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (2015 р.) [244], «Про житлово-комунальні послуги» (2017 р.) [207], «Про надання будівельної продукції на ринку» (2020 р.) [386] та ін. Ці закони є лише часткою у сучасній системі житлових законів.

Наявність великої кількості житлових законів свідчить, що житлові відносини в Україні знаходяться в активному розвитку. Водночас негативним аспектом висту-

пає відсутність єдиних засад та розпорошеність нормативного матеріалу в житловій сфері, позитивним є те, що суб'єкти житлових відносин можуть повною мірою здебільшого врегулювати свою діяльність відповідно до чинного законодавства. Поряд із законами житлові відносини регулюються підзаконними актами, зокрема указами Президента України та постановами Кабінету Міністрів України. Наприклад, в указах Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» (2007 р.) [387], «Про додаткові заходи щодо державної підтримки сім'ї, охорони материнства, батьківства та дитинства» (2019 р.), передбачалось збільшення видатків на фінансування програм надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла [388]. Підкреслимо, що наявна невелика кількість указів Президента України щодо регулювання житлових відносин. Більш детальне регулювання житлових відносин встановлюється постановами Кабінету Міністрів України.

Наводити весь обсяг постанов Кабінету Міністрів України, у межах цієї монографії, недоцільно, та є і неможливим, тому визначимо лише окремі постанови, а саме: «Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків», затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (1992 р.) [389], «Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей» (2017 р.) [390], «Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів» (2021 р.) [391]. Регулювання житлових відносин підзаконними актами Кабінету Міністрів України зумовлено тим, що до основних завдань Кабінету Міністрів України, зокрема, належать вжиття заходів щодо забезпечення прав і свобод людини та громадянина, створення сприятливих умов для вільного і всебічного розвитку особистості (п. 2 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про Кабінет Міністрів України» [392]) та ін. Постанови Кабінету Міністрів України забезпечують реалізацію державної житлової політики, житлових законів, деталізують нормативне правове регулювання житлових відносин.

Нормативне регулювання житлових відносин здійснюється і на підставі підзаконних актів Міністерства розвитку громад та територій України, які регулюють відносини у сфері містобудування, надання житлово-комунальних послуг, безбар'єрність тощо. Окремо визначимо регулювання житлових відносин актами міністерств та відомств, зокрема, такими, як: наказ Міністерства внутрішніх справ України «Про затвердження Положення про комісію Міністерства внутрішніх справ України з розподілу житлової площі в гуртожитках» (2016 р.) [393], наказ Міністерства надзвичайних ситуацій України «Про безоплатну передачу житла (квартир) для постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи з державної у комунальну власність» (2013 р.) [394], наказ Міністерства соціальної політики України «Про затвердження Положення про порядок забезпечення жилими приміщеннями державних службовців Міністерства» (2012 р.) [395], наказ Генеральної прокуратури України від 11.11.2016 р. № 377 «Положення про житлово-побутові комісії органів прокуратури» (2016 р.) [396] та ін.

Аналізуючи регулювання житлових відносин актами міністерств та відомств, можна стверджувати що вони спрямовані на регулювання таких відносин: 1) надання, користування та утримання службового житла; 2) організація та діяльність житлових комісій у структурі відповідного державного органу; 3) приватизація житла службовцями; 4) експлуатація житлових будинків. Такий підхід свідчить, що регулювання житлових відносин актами міністерств та відомств переважно носить локальний характер та стосується внутрішньоструктурних житлових відносин, що виникають у відповідному державному органі. Таким чином, можна виокремити нормативне правове регулювання зовнішніх житлових відносин (закони України, укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України) та внутрішніх житлових відносин (накази центральних органів виконавчої влади й інші нормативно-правові акти).

Значну роль у регулюванні житлових відносин відіграють підзаконні акти органів місцевого самоврядування. Через місцеве самоврядування найповніше можна реалізувати ідею здійснення влади народом безпосередньо, розв'язати важливі питання взаємодії держави, терито-

ріальних громад, людини [397, с. 3]. Саме органи місцевого самоврядування можуть виявляти особливості природно-кліматичних умов, що впливають на житлову сферу, житлову потребу населення з урахуванням процесів міграції, стан та ризику експлуатації житлово-комунальної інфраструктури міста. Повноваженнями органів місцевого самоврядування базового рівня є забезпечення надання житлово-комунальних послуг (централізоване водо-, теплопостачання і водовідведення, вивезення та утилізація відходів, утримання будинків і споруд, прибудинкових територій комунальної власності) [398, с. 70].

Можливість регуляторного впливу на житлові відносини закріплена у ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування» [135]. Зокрема, власні (самоврядні) повноваження місцевого самоврядування складають: управління об'єктами житлово-комунального господарства; сприяння розширенню житлового будівництва, подання громадянам, які мають потребу в житлі, допомоги в будівництві житла, в отриманні кредитів; організація благоустрою населених пунктів; встановлення нормативів (норм) споживання комунальних послуг у порядку, передбаченому Кабінетом Міністрів України; прийняття рішення про початок та закінчення опалювального періоду з урахуванням кліматичних умов. До делегованих повноважень належать: здійснення заходів щодо розширення та вдосконалення мережі підприємств житлово-комунального господарства; здійснення відповідно до законодавства контролю за належною експлуатацією та організацією обслуговування населення підприємствами житлово-комунального господарства; облік відповідно до закону житлового фонду, здійснення контролю за його використанням; надання відповідно до закону громадянам, які потребують соціального захисту, безоплатного житла або за доступну для них плату; видача ордерів на заселення жилої площі в будинках державних та комунальних організацій [135].

Наведені повноваження реалізуються у прийнятті відповідних актів. Нормативно-правові акти мають право приймати як представницькі, так і виконавчі органи місцевого самоврядування [399, с. 65]. Ці акти розраховані на багаторазове застосування та є обов'язковими для мешканців відповідної територіальної громади [400, с. 171].

За видами акти місцевого самоврядування поділяють на рішення, накази, розпорядження, висновки і рекомендації [401, с. 68], наприклад, рішення виконкому Саксаганської районної у місті Кривому Розі ради «Про впорядкування, реконструкцію та будівництво спортивних та дитячих майданчиків у житлових мікрорайонах Саксаганського району» від 11.08.2008 р. № 438 [402]. Підкреслимо, що будівництво, реконструкція та взагалі вимоги до дитячих майданчиків при багатоквартирних будинках розробляються органами місцевого самоврядування. Ще приклад: рішення Харківської міської ради Харківської області «Про затвердження Програми розвитку соціального та доступного житла у м. Харкові на 2020–2025 роки» від 22.04.2020 р. № 2103/20, в якому вказується, що станом на 01.01.2020 р. у черзі на отримання житла перебувало 15 599 сімей громадян, які потребують поліпшення житлових умов, та 512 сімей громадян, що перебувають у списку осіб, які бажають вступити до житлово-будівельного кооперативу. З них включено до реєстрів кандидатів на участь у програмі 1104 сім'ї. Крім того, у місті зареєстровано близько 88 тисяч внутрішньо переміщених осіб, які також потребують вирішення житлових питань. Програма буде реалізовуватися за такими напрямками: 1) будівництво доступного житла з наданням державної підтримки за рахунок коштів бюджету міста Харкова; 2) будівництво соціального житла та формування житлового фонду соціального призначення; 3) будівництво тимчасового житла для внутрішньо переміщених осіб [403].

Підсумовуючи, можна зазначити, що акти органів місцевого самоврядування (рішення, накази, розпорядження, висновки і рекомендації) встановлюють локальні норми щодо регулювання житлових відносин. Внаслідок процесів децентралізації, органи місцевого самоврядування отримали більш широкі повноваження щодо регулювання житлових відносин. Такий підхід варто підтримати, оскільки органи місцевого самоврядування мають більше зв'язків з територіальною громадою, її житловими потребами. Тому кількість нормативних актів органів місцевого самоврядування в системі нормативно-правового регулювання житлових відносин є високою та має тенденцію до збільшення. Негативним аспектом такого

збільшення буде відходження від єдиних правил регулювання житлових відносин. Вже сьогодні, практикуючи юристи у житловій сфері повинні враховувати нормативні акти центральних органів державної влади та локальні акти органів місцевого самоврядування. При цьому за рівнем юридичної техніки локальні акти органів місцевого самоврядування щодо регулювання житлових відносин мають певні вади, зокрема приймаються за фактом необхідності врегулювання виникаючих житлових відносин, поза єдиним системо-утворюючим житлового актом у вигляді стратегій, програм, концепцій.

Локальним актам органів місцевого самоврядування з регулювання житлових відносин властиві наступні ознаки: 1) мають публічно-владну природу та є підзаконними актами; 2) локально поширюються на певну територію проживання територіальної громади; 3) є обов'язковими для мешканців відповідної територіальної громади; 4) існують в об'єктивній формі рішення, наказу, розпорядження, висновку та рекомендації; 5) приймаються з урахуванням житлової потреби виключно територіальної громади, місцевих природно-кліматичних умов експлуатації житлового фонду, доступності та якості житлово-комунальних послуг та інших економіко-соціальних чинників, пов'язаних із доступністю, безпечністю житла; 6) регулюють майнові відносини із задоволення житлової потреби територіальної громади та організаційні житлові відносини щодо управління житловим фондом.

У системі нормативно-правового регулювання можна виокремити і акти місцевих державних адміністрацій, зокрема це розпорядження голови місцевої державної адміністрації, накази керівника структурних підрозділів (ч. 1 ст. 6 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» [404]). Для цих актів властиві такі характеристики: мають особливий суб'єктний склад прийняття, адресат правового впливу, в них реалізуються самоврядні повноваження, мають власну об'єктивну форму [405, с. 187, 188]. Акти місцевих адміністрацій у житловій сфері можуть стосуватися здійснення на відповідних територіях: 1) державного контролю за збереженням житлового фонду; за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових

будинків (п. 4, ч. 14 ст. 16 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» [404]); 2) заходів, пов'язаних із розвитком житлово-комунального господарства, благоустроєм та шляховим будівництвом (п. 4 ст. 18 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» [404]); 3) визначення та встановлення норми споживання у сфері житлово-комунальних послуг, здійснює контроль за їх дотриманням (п. 7 ст. 18 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» [404]); 4) організації роботи з атестації об'єктів, сертифікації продукції, робіт і послуг підприємств і організацій житлово-комунального господарства (п. 3 ст. 20 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» [404]); 4) здійснення заходів щодо ведення в установленому порядку єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов (п. 7 ст. 20 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» [404]); 5) забезпечення в установленому порядку надання населенню субсидій на житлово-комунальні послуги; (п. 5 ст. 23 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» [404]). Для цього в місцевих адміністраціях можуть створюватися відповідні відділи. Так, у Солом'янській районній м. Києва державній адміністрації створено відділ обліку та розподілу житлової площі, що здійснює організацію виконання державних програм і реалізацію місцевих програм щодо забезпечення житлом осіб, які потребують поліпшення житлових умов; контроль за станом квартирної обліку та додержанням житлового законодавства на підприємствах, в установах та організаціях району, які самостійно здійснюють квартирний облік [406].

При аналізі нормативних актів державних адміністрацій щодо регулювання житлових відносин можна стверджувати, що ці акти мають більш допоміжний характер, вони спрямовані на реалізацію рішень центральних органів виконавчої влади, указів Президента України. На відміну від органів місцевого самоврядування, які мають безпосередній зв'язок з територіальною громадою, для місцевих державних адміністрацій властива наявність подвійного зв'язку з органами центральної виконавчої влади та місцевими територіальними громадами. Такий стан природно відбивається і на їх рішеннях. В цілому, акти державних місцевих адміністрацій можуть бути

включені в систему нормативно-правового регулювання житлових відносин.

Узагальнюючи дослідження нормативно-правового регулювання житлових відносин як різновиду приватно-правового регулювання житлових відносин, можна стверджувати таке. Сучасне нормативно-правове регулювання житлових відносин складається із загального централізованого нормативного регулювання (закони та підзаконні акти центральних органів державної влади) та локального нормативного регулювання житлових відносин (нормативних актів органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій). Структура нормативно-правового регулювання житлових відносин зумовлена напрямами житлової політики, внутрішньою організацією впорядкованих нормативно-правових актів, присвячених регулюванню житлових відносин. Особливість цього регулювання проявляється у відсутності оновленого єдиного спеціалізованого нормативно-правового акта. Велика кількість житлових законів та підзаконних актів обумовлює потребу в систематизації житлового законодавства. Водночас підкреслимо, що першим завданням систематизації нормативно-правових актів є забезпечення уніфікації національного законодавства – приведення його до єдиної системи шляхом усунення розбіжностей і надання одноманітності правовому регулюванню подібних або близьких видів суспільних відносин [407, с. 79]. Отже, нормативно-правове регулювання житлових відносин потребує свого удосконалення, що буде нами розглянуто у наступному підрозділі монографії.

Як було визначено вище, видами приватно-правового регулювання житлових відносин виступає нормативне та індивідуальне правове регулювання. У юридичній літературі зазначається, що загальність (нормативність) та індивідуальність (казуальність) у правовому регулюванні є взаємодіючими і їх не слід протиставляти одна одній, оскільки тільки в їх взаємодії і взаємозв'язку можливий ефективний вплив права на суспільні відносини [373, с. 178]. Індивідуальне правове регулювання виступає окремим видом правового регулювання та є правовим впливом на суспільні відносини, пов'язані зі встановленням, зміною або припиненням юридичних прав і обов'язків їх учасників в індивідуальному порядку [408, с. 63]. Правовий вплив відбувається на підставі індивідуальних пра-

вових актів, до яких відносять акти державних органів, недержавних організацій, посадовців, що виражають рішення в конкретній юридичній справі (вирок або рішення суду, наказ керівника підприємства або установи тощо) [409, с. 8]. Крім того, до актів індивідуального регулювання варто відносити і договір.

Щодо договору як акта індивідуального правового регулювання дослідники визначають таке. І. Р. Калаур звертає увагу, що регулятивна функція договору впливає з наміру сторін добровільно його виконати і скерована на моделювання їхніх суб'єктивних прав і обов'язків, які після укладання договору визначають зміст їх поведінки у договірному співжитті [410, с. 116]. С. М. Бервено зазначає, що договір є ненормативним засобом індивідуального врегулювання [411, с. 13]. На думку О. С. Яворської: «сторони мають право врегулювати в договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами. І в цьому випадку цивільно-правовий договір виходить за межі розуміння його як суто індивідуального акта, як засобу реалізації взаємопов'язаних інтересів сторін. Договір в приватному праві за таких умов виступає формою права» [412, с. 155]. З огляду на наведене варто зазначити, що договір може розглядатися як правовідношення, юридичний факт та документ. З точки зору індивідуального правового регулювання, договір варто розглядати як індивідуальний акт, що регулює відносні відносини, з метою врегулювання певних відносин, а тому може бути ширшим ніж нормативне регулювання [413, с. 118]. Можливість розгляду договору як акта індивідуального регулювання житлових відносин впливає із змісту ст. 6 ЦК України [118]. Так, суб'єкти можуть укласти договір, що не передбачений цивільним законодавством, але відповідає його засадам; врегульовувати відносини договором, якщо це не передбачено актами цивільного законодавства; відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд [118].

Для сучасного стану правового регулювання житлових відносин характерно збільшення саморегулювання шляхом встановлення правомірної поведінки у нормах відповідного договору. Так, проживання у житлі здебільшого регулюється договором, як і управління багатократ-

ним будинком, надання житлово-комунальних послуг. Тому регулювання отримує приватно-правовий характер, а не комплексний, як це простежувалось у радянському житловому праві. Особливості договірної регулювання житлових відносин нами буде розглянуто у наступному розділі роботи.

Індивідуально-правове регулювання може реалізовуватися на підставі судового рішення. Щодо цього С. О. Погрібний вказує, що «при визнанні за судом права на регуляторний вплив на цивільні суспільні відносини, необхідно й сам суд визнати іншим центром регулювання, зокрема названих відносин, визнавши за ним не лише правозастосовну функцію, а й право на творення самого права, зміст і межі якого в кожній правовій системі окреслені по-різному» [414, с. 82]. О. С. Кізлова визначає, що винесене судове рішення по конкретному судовому спору містить правило поведінки, що має обов'язковий характер для сторін спору [415, с. 84]. Обов'язковість судового рішення визначена в п. 1 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судові рішення у цивільній справі» від 18.12.2009 р. № 14 [416]. Варто зазначити, що судові рішення є індивідуально-правовим актом регулювання житлових відносин.

Індивідуально-правове регулювання житлових відносин може встановлюватися і в наказах спеціалізованих юридичних осіб у житловій сфері, наприклад в наказах керівників підприємств, організацій, установ щодо службового житла або рішеннях загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку. У ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» визначено порядок і прийняття рішення щодо управління багатоквартирним будинком зборами співвласників [244].

Співвласники багатоквартирного будинку на загальних зборах мають право приймати рішення щодо його управління. Рішення загальних зборів може врегулювати житлові відносини щодо: розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміни та скасування обмежень щодо користування ним; визначення управителя та умов договору з ним; обрання уповноваженої особи для контролю за діяльністю управителя; проведення поточного і капітального ремонтів, реконст-

рукції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт; порядку отримання житлово-комунальних послуг (ч. 2 ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [244]). У більшості випадків рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку (ч. 6 ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [244]). Рішення зборів співвласників оформляється протоколом, який підписується всіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить під відповідним варіантом голосування (ч. 7 ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [244]). Рішення зборів співвласників є обов'язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення, голосування (ч. 11 ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [244]).

Аналізуючи наведене, можна виокремити такі ознаки рішення співвласників багатоквартирного будинку: 1) є різновидом актів індивідуально-правового регулювання; 2) приймається на загальних зборах з дотриманням процедури голосування; 3) є обов'язковим для усіх співвласників багатоквартирного будинку; 4) має локальну дію у межах відповідного багатоквартирного будинку; 5) його предметом є зовнішні (укладання колективних договорів про надання житлово-комунальних послуг) та внутрішні житлові відносини (регулювання відносин між співвласниками) щодо управління багатоквартирним будинком.

Крім рішення співвласників багатоквартирного будинку, можна виокремити і такий індивідуально-правовий акт, як статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельного кооперативу. Статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку складається відповідно до типового статуту (ч. 1 ст. 7 Закону України «Про об'єднання співвласників бага-

токквартирного будинку» [40]). Істотними умовами статуту об'єднання є відомості: про його назву, місце знаходження, мету створення, систему органів управління та їх повноваження, права та обов'язки власників квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, джерела утворення майна та фінансування, відповідальність за порушення статуту. Статутне регулювання житлових відносин об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та житлово-будівельних кооперативів нами буде розглянуто в наступному розділі монографії.

До індивідуально-правових актів також належать і внутрішні локальні акти об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та житлово-будівельних кооперативів у вигляді правил, положень та інших, що розробляються на рівні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та житлово-будівельних кооперативів, зокрема щодо правил добросусідства, умов проживання та користування загальним майном багатоквартирного будинку. Наведені акти є обов'язковими для усіх мешканців багатоквартирного будинку, мають природу локально-правового акта. Саме ці акти дозволяють впорядкувати житлові відносини, які не визначені житловим законодавством або врегульовані фактично застарілими нормами права.

Індивідуально-правове регулювання, на відміну від нормативно-правового регулювання, має індивідуальне поширення виключно на сторони відносин, які визначаються індивідуально-правовим актом. Тому його сфера застосування є звуженню, адже при цьому позитивним аспектом є те, що при індивідуально-правовому регулюванні існує можливість врахувати фактичне положення учасників, їх прагнення та інтереси. Крім того, є можливість врегулювати відносини, які не визначені у нормативному регулюванні або відійти від норми права з обов'язковим дотриманням засад цивільного законодавства. Для регулювання житлових відносин індивідуально-правове регулювання є вдалим видом правового регулювання, оскільки надає можливість врегулювати відносини, які не закріплені у житловому законодавстві, норми якого є частково застарілими. Варто підкреслити і те, що внаслідок реформування системи управління багатократним будинком базується саме на індивідуально-правовому регулюванні.

Особливість приватно-правового регулювання житлових відносин полягає в тому, що в його структурі все більше індивідуально-правового регулювання. Таке положення зумовлено тим, що: сформувались ринкові відносини на рівні набуття права на житло та надання житлово-комунальних послуг; норми житлового законодавства застаріли та їх оновлення здійснюється фрагментарно; відбулася зміна форм управління багатоквартирним будинком продовжується становлення договірної регулювання житлових відносин.

Підсумовуючи наведене, варто зазначити таке. Видами приватно-правового регулювання житлових відносин є:

– нормативно-правове регулювання житлових відносин, яке включає загальне централізоване нормативне регулювання (закони та підзаконні акти центральних органів державної влади) та локальне регулювання житлових відносин (нормативні акти органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій);

– індивідуально-правове регулювання, що реалізується у межах дії індивідуально-правового акта (договір, судові рішення, накази керівників підприємств житлово-комунальних господарств, рішення співвласників багатоквартирного будинку, статuti об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та житлово-будівельних кооперативів, внутрішні локальні акти об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та житлово-будівельних кооперативів та ін.).

Відмінність видів приватно-правового регулювання житлових полягає і в методі правового регулювання, який покладається в базис відповідного правового регулювання. Визначенню методу правового регулювання присвячено чимало наукових робіт правників. Так, С. Н. Братусь зводив цю правову категорію до сукупності засобів, прийомів, які використовуються для моделювання поведінки суб'єктів, їх прав та обов'язків [417, с. 50]. Наведена позиція є звуженою, а в юридичних дослідженнях сформовано і широкий підхід, зокрема Л. С. Явич запропонував розглядати метод правового регулювання як складну систему, що включає такі елементи: порядок встановлення прав і обов'язків; ступінь визначеності наданих прав і «автономності» дій суб'єктів; взаємини суб'єктів правовідносин; юридичний зв'язок між суб'єктами

прав та обов'язків; засоби забезпечення встановлення суб'єктивних прав та обов'язків [418, с. 51, 52]. Т. С. Ківалова, Г. Є. Смелянець зазначають про існування загальних та галузевих методів правового регулювання. При цьому кожен галузевий метод є специфічним комплексом прийомів та засобів регулювання, що існують тільки у даному конкретно-нормативному матеріалі [419, с. 37]. Отже, метод правового регулювання являє систему юридичного інструментарію впливу на суспільні відносини. Він може бути загальним, що властивий будь-якій галузі права та галузевим, який виникає у конкретно визначеній галузі права та вказує на самотійність існування галузі права.

Приватно-правове регулювання передбачає використання диспозитивного методу правового регулювання. Характеристика цього методу вдало сформульована Я. М. Шевченко. Так, дослідниця справоведливо доводила, що визначальною ознакою методу цивільно-правового регулювання суспільних відносин є юридична рівність сторін (жоден з учасників цивільно-правових відносин не може примусити іншого учасника до певної поведінки, вони можуть діяти на власний розсуд, вирішуючи питання щодо прав і обов'язків у цих правовідносинах); ініціативність сторін при встановленні їх взаємовідносин і зв'язків між ними [420, с. 34]. На думку Т. С. Ківалової, «диспозитивний метод застосовується для регулювання на засадах формальної рівності, ініціативності та вільного розсуду учасників відповідних відносин: на процес такого регулювання впливає активність учасників суспільних відносин, що регулюються за його допомогою. Цей метод надає суб'єктам права широкі можливості автономної, вільної поведінки, обрання відповідних рішень» [421, с. 157]. С. В. Бошно вказує, що диспозитивний метод базується на засадах координації, рівності сторін і являє собою вплив за допомогою дозволів. У суб'єкта права є можливість вибору моделі правомірної поведінки в межах, установлених правовими нормами. Цей метод може мати кілька проявів, які визначають окремі його норми: інформативні (індиферентні), рекомендаційні, заохочувальні [422, с. 57]. Отже, основоположним методом приватно-правового регулювання житлових відносин є диспозитивний метод.

При дослідженні методів приватно-правового регулювання житлових відносин підкреслити, що, на відміну від цивільного права, у житловому праві має прояв і імперативний метод правового регулювання. Цей метод базується на субординації суб'єктів, виключає їх прояв волі при регулюванні відносин та має прояв у владно-підпорядкованих відносинах, примусі до виконання прав та обов'язків. Включення цього методу до механізму правового регулювання житлових відносин зумовлено тим, що засади правового регулювання житлових відносин включають і такий елемент, як вимога безпечного проживання людині в житлі. Забезпечити це можливо шляхом встановлення технічних приписів, які, зокрема, і пов'язані з імплементацією європейського законодавства до українського. Наприклад, Закон України «Про технічні регламенти та оцінку відповідності» [423] встановлює технічні регламенти, які можуть застосовуватися і у житловій сфері, зокрема цілями прийняття технічних регламентів є захист життя та здоров'я людей, тварин і рослин, охорона довкілля та природних ресурсів, забезпечення енергоефективності, захист майна, забезпечення національної безпеки та запобігання підприємницькій практиці, що вводить споживача (користувача) в оману (ч. 1 ст. 9 Закону). Ще один Закон України «Про надання будівельної продукції на ринку» визначає національні стандарти щодо будівельних матеріалів, зокрема, які використовуються для будівництва житла [424]. Крім технічних стандартів, що висуюються до будівельних матеріалів, будівництва, житла можна визначити й імперативні норми щодо умов утримання житла, умов проживання, правил добросусідства. Також зазначимо, що вселення та виселення із житла має імперативну природу, зокрема примусове виселення відбувається виключно на імперативних засадах.

Наявність імперативних положень не змінює приватно-правову природу регулювання житлових відносин, оскільки імперативні норми, засади, спрямовані на задоволення перш за все приватних інтересів у вигляді безпечного стабільного проживання в житлі, захисту житлових прав. Встановлені в них обмеження суб'єктивних прав також спрямовані на задоволення інтересів мешканців житла, зокрема проведення ремонту житла не повинно порушувати права та інтереси інших співвласників багатоквартирного будинку. Наявність імперативних норм

у приватно-правовому регулюванні житлових відносин обумовлена їх об'єктом: 1) забезпечення безпечного та достатнього проживання у житлі відбувається за рахунок встановлення імперативних норм технічних стандартів; 2) житло повинно відповідати санітарно-технічним вимогам, які також є імперативними за своїм характером; 3) житлово-комунальні послуги можуть надаватися виключно за встановленими імперативними стандартами; 4) процедура вселення та виселення з житла врегульована імперативними нормами. Отже, імперативний метод правового регулювання у приватно-правовому регулюванні житлових відносин є необхідним.

Узагальнюючи вищевикладене, можна стверджувати, що для приватно-правового регулювання житлових відносин властивий змішаний метод правового регулювання, який включає диспозитивний та імперативний методи. Таке положення не впливає на трансформацію житлового права та законодавства з комплексної галузі права у підгалузь цивільного права та його приватно-правову природу. Існування однорідного предмета та змішаного методу правового регулювання житлових відносин лише підкреслює необхідність окремого регулювання житлових відносин у структурі приватно-правового регулювання майнових відносин. Водночас повністю врегулювати житлові відносини ЦК України не уваляється можливим. Виокремлення самостійного правового регулювання житлових відносин може стати основою подальшого становлення системи прав людини, зокрема права на житло, на недоторканність, доступність, достатність житла.

3.4. Напрями вдосконалення нормативно-правового регулювання житлових відносин в умовах рекодифікації цивільного законодавства України

З моменту початку приватизації державного житлового фонду та переходу до ринкових механізмів забезпечення житлової потреби перед українськими правниками та законодавцем постало завдання пошуку шляхів удосконалення нормативно-правового регулювання житлових відносин. Незважаючи на спроби його вирішити,

оновлення житлового законодавства так і не відбулось. Так, у 1995 р. постановою Верховної Ради України від 30.06.1995 р. № 254/95-ВР була схвалена Концепція державної житлової політики. Її мета полягала у створенні умов для реалізації права громадян на житло, розширення житлового будівництва, поліпшення утримання та схоронності житлового фонду та ін. [126], але вона так і не була досягнута. Вадами цієї Концепції було те, що в її положеннях не було встановлено напрямів оновлення житлового законодавства. Певний час приймалися окремі програмні документи щодо розвитку напрямів доступного житла, солідного житла, житла для молоді, реформування житлово-комунального господарства, проте єдиного системо утворюючого документа з оновлення житлового законодавства так і не було розроблено.

Постійне оновлення норм житлового законодавства призводить до певного розгалуження фактично існуючих житлових відносин та їх нормативного регулювання. Кожне проголошення проведення реформування в тій чи іншій сфері зумовлює виникнення нових норм правового регулювання, якість яких постійно знижується. Однією з негативних тенденцій є прийняття нормативних актів, що не враховують міжнародні стандарти прав людини та засади конституційних норм, зокрема вимоги ч. 3 ст. 22 Конституції України: «при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод» [31]. Наведена норма практично не враховується при розробці нових нормативних актів у сфері житлово-комунальних послуг, надання житла внутрішньо переміщеним особам тощо. Тому розвиток житлового законодавства з урахуванням міжнародних стандартів прав людини є актуальною тематикою для юридичної науки, і буде розглянуто на прикладі реформування житлово-комунального законодавства.

Необхідність удосконалення житлового законодавства обумовлена і тим, що існує значна кількість невпорядкованих нормативних актів житлового законодавства, які частково втратили актуальність, а в суспільстві встановлені якісно нові відносини із задоволення житлової потреби та господарської діяльності у житловому секторі, що залишились поза увагою законодавства. Ця проблематика

посилюється і тим, що при приватизації державного житлового фонду мали місце такі помилки: при формуванні приватного житлового фонду не було розроблено ринкову систему його утримання та управління; не проведено приватизацію житлово-комунального господарства у 1991 р.; не здійснено капітальний ремонт будівель, квартир, що частково гальмує (а іноді не дає можливості) утворювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку у будинках, які збудовані до 1990 р., оскільки вартість робіт з капітального ремонту будинку потребує додаткового кредитування, з чим не завжди згодні співвласники; не встановлено чіткого, справоведливого державного контролю у сфері житлового будівництва, що призвело до поширення самовільного будівництва та реконструкції житла, а це, в свою чергу, стало причиною аварійності та ветхості будівель.

Крім того, елементи житлових відносин отримали якісну трансформацію, зокрема з'явилися нові види суб'єктів (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, управляючі компанії); виникли окремі види діяльності навколо нерухомості; по-іншому варто розглядати об'єкт житлових правовідносин.

Неприйняття своєчасно нового Житлового кодексу України до 2000 р. призвело до появи чисельних розрізаних нормативних актів. У зв'язку з цим постала потреба досліджувати різні моделі подальшого розвитку житлового законодавства. Водночас відсутність чіткого державного контролю призвела до поширення самовільного будівництва та реконструкції житла. Можна лише констатувати, що узаконене самочинне будівництво іноді ставить під загрозу існування усього багатоквартирного будинку, втрати пам'яток архітектури, пошкодження житла інших співвласників багатоквартирного будинку. Безсистемне оновлення норм житлового законодавства призводить до певного розгалуження нормативного регулювання. Однією з негативних тенденцій є прийняття нормативних актів, що не враховують міжнародні стандарти прав людини та засади конституційних норм, зокрема вимоги ч. 3 ст. 22 Конституції України: «при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод» [31].

Глобальним викликом для реформування житлового законодавства також стало проголошення рекодифікації ЦК України. Рекодифікація цивільного законодавства стала новим напрямом наукових досліджень з метою оновлення приватно-правового регулювання. Вона почалась на законодавчому рівні з моменту затвердження постанови Кабінету Міністрів України від 17.07.2019 р. № 650 «Про утворення робочої групи щодо рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України», у якій було встановлено, що робоча група відповідно до покладених на неї завдань: проводить аналіз стану справ у сфері приватно-правового регулювання; здійснює пошук найоптимальніших правових норм, а саме європейських та універсальних міжнародних документів для врегулювання необхідних сфер приватно-правових відносин в Україні (пункти 1, 2 ч. 4 постанови) [425]. З огляду на те, що житлові відносини є частиною приватно-правових відносин та на них поширюється приватно-правове регулювання, удосконалення житлового законодавства необхідно розглядати з урахуванням процесів рекодифікації цивільного законодавства України.

Сьогодні не всі правники в Україні підтримують процес рекодифікації, зокрема Л. А. Музика вказує, що «аналіз сучасного цивільного законодавства дає підстави стверджувати, що існує необхідність змін і доповнень до ЦК України, однак навряд чи може йтися про рекодифікацію. Є необхідність у його модернізації, усуненні неточностей і неузгодженостей з іншим законодавством України, зокрема з Конституцією України. Нові норми повинні органічно вписуватися у чинний Кодекс, а не прийматися автономно від нього» [426, с. 151]. Автори концепції наполягають, що науковці та практики все частіше обговорюють ідею системного (а не фрагментарного) оновлення ЦК України, а здійснення рекодифікації виходить із логіки подальшої трансформації суспільства, зокрема формування реальної й ефективної ринкової економіки як невід'ємної складової громадянського суспільства та євроінтеграційної спрямованості всіх компонентів суспільства [427, с. 5]. Одна з головних її тез стосується скасування Господарського кодексу України [428, с. 32].

Після публікації Концепції оновлення Цивільного кодексу України у 2020 р. на теренах української юридичної науки відбулись гострі дискусії щодо доцільності її

розробки та прийняття. Насамперед критика стосується прагнення авторів Концепції скасувати Господарський кодекс України. Щодо цього було опубліковано Науково-експертний висновок до Концепції оновлення Цивільного кодексу України, розроблений фахівцями Державної установи «Інститут економіко-правових досліджень імені В. К. Макутова Національної академії наук України». У Висновку було визначено, що: «1) Концепція має характер наукової думки окремих вчених, що не пройшла наукового рецензування, а пропозиції щодо скасування ГК України, що містяться у тексті Концепції, не були обговорені робочою групою у встановленому порядку, не були залучені представники міністерств та інших центральних органів виконавчої влади до аналізу перспектив її впровадження; 2) Концепція не була подана Уряду України і не затверджена ним, а тому не може вважатися концептуальною підставою для ухвалення будь-яких законопроектів на підставі рішень Уряду України; 3) подальше обговорення Концепції відбувається у межах робочої групи, діяльність якої належним чином не легітимізовано; 4) ідея скасування ГК України, запропонована робочою групою, створеною розпорядженням Голови Верховної Ради України від 28.07.2020 р. № 260, суперечить п. 21 Плану законопроектної роботи Верховної Ради України на 2020 рік, яким передбачалось, серед іншого, лише перенесення до ЦК України окремих положень ГК України» [429, с. 13, 14].

Аналізуючи наведене, варто запропонувати авторські міркування щодо положень Концепції оновлення Цивільного кодексу України, з точки зору напрямів удосконалення житлового законодавства. У запропонованій Концепції Книги III ЦК України, зокрема в розділі I «Право власності» (глави 23–29) [427, с. 19], взагалі не передбачено оновлення, модернізацію регулювання житлових відносин. Такий підхід унеможливить застосування норм ЦК України до сучасних житлових відносин, що фактично позбавляє сенсу пропозицію авторів Концепції вважати Цивільний кодекс – Кодексом приватного права [430]. При скасуванні норм Господарського кодексу України можуть виникнути прогалини у правовому регулюванні виробничих ланцюгів, що існують у житлово-комунальному господарстві, які охоплюють відносини від пер-

винного виробництва послуги до її постачання споживачеві. Саме складні відносини при виробництві та постачанні житлово-комунальної послуги, яка має ще і соціальне значення для підтримки функціонування житлового фонду, вимагає змішаного регулювання із застосуванням норм приватного та публічного права, що практично неможливо у межах виключно Цивільного кодексу України. Наприклад, стан природної виробничої монополії, економічна конкуренція у житлово-комунальному господарстві потребує правового регулювання, але в Концепції оновлення Цивільного кодексу України це взагалі не визначено.

Варто звернути увагу, що автори Концепції частково гальмують світовий досвід, зокрема в питанні реституції. Вони вказують, що «§ 1.21. Реституція чи безпідставне збагачення? Самостійного аналізу та подальшого наукового обґрунтування потребує питання про визначення наслідків недійсності правочину – чи варто залишити модель реституції, як це передбачено чинним ЦК України, чи доречніше передбачити застосування положень п. 1 ч. 3 ст. 1212 ЦК про безпідставне збагачення (див. § 5.41)» [427, с. 13]. Авторами Концепції не врахована міжнародна юридична дискусія щодо реституції власності. Сьогодні у світі реституція власності – це повернення майна колишнім власникам (фізичним, юридичним особам), яке було націоналізовано, конфісковано, реквізовано державою або залишено власниками внаслідок внутрішнього переміщення/депортації у країні проживання. Це процедура відновлення права власності. Реституцію власності було застосовано у державах Східної та Центральної Європи. Активно реституцію майна у світі підтримують США, зокрема позиція цієї країни базується на тому, що позитивні дії з питань власності були одним із критеріїв, використовуваних для оцінки прогресу держав, які прагнуть до членства в Організації Північноатлантичного договору (НАТО). Європейський союз також визнає актуальність питань повернення власності в країнах-кандидатах. За офіційною позицією США: успішна програма реституції майна є показником ефективності верховенства права в демократичній країні [431]. Відомо, що Україна намагається отримати членство у НАТО та ЄС, а тому перед державою може постати питання про застосування процедури реституції власності. Водночас існує

проблема повернення майна внутрішньо переміщеним особам. Щодо внутрішнього переміщення як підстави залишення майна, а отже, фактичного позбавлення власності, варто враховувати, що в Україні, крім сучасних осіб внутрішньо переміщених з територій Донецької, Луганської області, є й особи, їх спадкоємці, що були переміщені на підставі депортації [432, с. 93]. З огляду на це окреслене питання є актуальним для включення його в обговорення Концепції оновлення Цивільного кодексу України, з урахуванням того, що у світовій практиці реституція тлумачиться більш широко і як визначення наслідків недійсності правочину, і як наслідок безпідставного збагачення.

Підсумовуючи наведене, зазначимо, що, підтримуючи процес рекодифікації, варто зазначити: звужувати його до скасування одного кодексу та оновлення окремих норм, мабуть, недоречно. Така позиція обумовлена новими викликами, що постали перед юридичною наукою у зв'язку з пандемією COVID-19. Цей вірус виявив як багато політичних, економічних проблем, так і існуючих проблем, які тліли, але не були повноцінно помічені та оцінені на поверхні правової матерії. Вже по-новому варто розкривати правовідносини між людиною та державою, надавати дещо інше тлумачення вже відомих прав людини, виявляти нові. Для цього можливо використати запланований процес рекодифікації цивільного законодавства, який доречно втілювати на різних, взаємопов'язаних рівнях [433, с. 114].

Перший рівень рекодифікації – це рівень конституційних змін. Права людини проголошені в Основному Законі України, є базою для їх розширення, уточнення на рівні цивільного законодавства. Обмеження прав людини щодо пересування внаслідок введення карантину для подолання поширення COVID-19 стало біфуркаційною точкою щодо перегляду змісту прав людини, їх обмежень. Варто звернути увагу на такі конституційна права:

1) право на недоторканність житла (ст. 30 Конституції України) у більшості випадків застосовується для охорони приватного життя людини, а житло є лише засобом для реалізації цього права, тому мабуть доречно це право розглядати як право на недоторканність приватного життя людини, та визначати це право і у ци-

вільному законодавстві з більш детальною регламентацією охорони приватного життя;

2) свобода пересування, вільний вибір місця проживання (ст. 33 Конституції України) також вимагає внесення змін щодо права держави до обмеження цього права, при цьому баланс інтересів особи та держави щодо пересування особи, її місця знаходження потребує дослідження та регулювання саме на рівні цивільного законодавства [433, с. 115];

3) право на власність (ст. 41 Конституції України) після фактів націоналізації, реприватизації потребує уточнення, щоб не стати фікцією; крім того, варто враховувати, що для відновлення економіки країни, після подолання пандемії COVID-19, окремі держави пропонують проведення націоналізації, зокрема медичних установ [433, с.115];

4) право на житло (ст. 47 Конституції України) потребує уточнення та розширення, зокрема право на житло повинно вже розглядатися як право на безпечне та доступне житло, перш за все на рівні цивільного законодавства. Пандемія COVID-19 сформулювала низку проблем і щодо права на безпечне житло, зокрема, відсутність санітарних вимог при будівництві житла, що було виявлено у деяких європейських країнах, США, призвело до скупченого проживання, вільне проникнення вірусу через вентиляційні системи стало одним із чинників поширення хвороби; тому сьогодні право на житло потребує оновлення новим змістом [433, с. 115];

5) право на достатній життєвий рівень (ст. 48 Конституції України) потребує розширення із включенням елементу безпеки при поширенні особливо вразливих хвороб [433, с. 115];

6) право на охорону здоров'я, медичну допомогу та медичне страхування (ст. 49 Конституції України) вкрай потребує переосмислення, світовий досвід із боротьби з COVID-19 виявив вагому роль публічної медицини, її первинність перед приватною медициною, яка «шукає гроші», тоді як публічна медицина має напрямок на збереження громадського здоров'я, держави як спільноти людей, тому це потребує окремого вагомого дослідження та врегулювання на рівні і цивільного законодавства [433, с. 115];

7) право дитини на рівність у своїх правах незалежно від походження, а також від народження її у шлюбі чи поза ним (ст. 52 Конституції України), на жаль, COVID-19 особливо означив проблему дітей, позбавлених батьківського піклування, у період епідемії ці діти опинились у найбільш уразливому стані. Їх право на безпеку від епідемії не закріплено та не визначено. У цьому напрямку слід звернути увагу і на те, що жінки мають вільне право відмовитися від дитини ще у пологовому будинку, зокрема від дітей із хворобами, чи справоведливе це право жінки по відношенню до дитини? Мабуть ні. Це право жінки на вільне життя було закладено радянською владою, що пропонувала віддавати дітей до інтернатів для виховання державою, сьогодні роль держави у цих відносинах змінилась, це треба вже враховувати. Інша справа, що підтримка сімей з дітьми з обмеженими можливостями потребує соціального забезпечення на рівні народних депутатів, суддів. Тому права, обов'язки батьків та дітей доречно розглянути під новим кутом [433, с. 116].

Другий рівень рекодифікації – це рівень засад цивільного законодавства. Ці засади активно обговорювались на різних наукових заходах (зокрема, справоведливості, добросовісності, розумності). Сьогодні, мабуть, можна додати ще одну засаду – доступність. Зараз розпорошене прийняття нормативних актів, обмеження осіб у самотійному захисті своїх прав, інші політичні, соціально-економічні чинники призвели до виникнення прірви між державою та людиною/суспільством. В ідеалі заповнити цей простір повинно право, яке завжди виступало ланкою, що зв'язує державу і людину/суспільство. Тому відштовхування людини з правового поля шляхом ускладнення юридичної техніки, мови закону, недоступності до правосуддя може мати негативні наслідки. Зокрема, замість права будуть формуватися «закони» громадянського суспільства, про яке мріяли теоретики на початку дев'яностих років ХХ століття, але це утворення не має правових меж функціонування, воно існує поза державою, незважаючи на її спроби контролювати цей процес. У такому разі буде виникати паралельне функціонування держави (суспільство де-юре) та громадянського суспільства (суспільство де-факто). Для подолання цього вкрай необхідно закріпити та розкрити таку засаду цивільного законодавства, як доступність [433, с. 116].

Третій рівень рекодифікації – це структурне поглинання оновленим кодексом інших кодифікованих та нормативних актів. Щодо шляхів цього процесу доречно запропонувати прийняття Уложення приватного прав, яке може охопити Цивільний кодекс, Господарський кодекс, Житловий кодекс, Сімейний кодекс, Медичний та Аграрний кодекси, Інформаційний кодекс [433, с. 117].

Четвертий рівень рекодифікації – це оновлення викладання юридичних дисциплін, зокрема обов'язково на першому курсі викладати дисципліну «Приватне право», а вже потім вивчати цивільне, сімейне, господарське, житлове право та ін. [433, с. 117].

Припустимо гіпотезу, що в межах оновлення цивільного законодавства можна запропонувати такі законодавчі моделі врегулювання житлових відносин, а саме: прийняття кодифікованих актів Житлового кодексу України; Житлово-комунального кодексу; Кодексу України про нерухомість; врегулювання житлових правовідносин у різногалузевих актах, зокрема Цивільному, Господарському кодексі України та законодавстві у сфері соціального забезпечення. Розглянемо ці варіанти більш детально. Варто зазначити, що розроблення засад реформування житлового законодавства є складним, багатоетапним процесом, що не може бути вирішений шляхом прийняття одного акта у сфері житлового законодавства [434, с. 164]. Тому доцільно прийняти Стратегію реформування житлового законодавства або включити її в Концепцію оновлення Цивільного кодексу України.

Перш ніж звернутися до аргументації шляхів оновлення житлового законодавства треба наголосити, що у юридичній науці дослідники різних галузей права звертаються до проблематики кодифікації. Таке положення зумовлено тим, що сучасне українське законодавство налічує велику кількість розпорошених нормативних актів у різних сферах правозастосування, що і потребує відповідної кодифікації. Наприклад, науковці аграрного права пропонують прийняття Аграрного кодексу України [407, с. 86]. Дослідники права соціального забезпечення доводять, що законодавство України у сфері соціального забезпечення потребує нагальної кодифікації, а процес кодифікації має завершитися прийняттям Соціального кодексу України, який забезпечить уніфікацію соціального

законодавства, подолає наявні прогалини та колізії, а головне, забезпечить більш зручний спосіб захисту своїх прав громадянам України, які цього потребують [435, с. 45]. Правники також доводять необхідність прийняття Медичного кодексу України [436, с. 245], є пропозиції прийняти й Інформаційний кодекс України [437].

Будь-яка кодифікація відбувається на певних принципах, зокрема верховенства права, законності, гуманізму, демократизму (загальні принципи) та доцільності, досконалості (спеціальні принципи) [438, с. 19, 20]. Наведені засади доцільно доповнити тим, що кодифікація створює доступність законодавства, що надає можливість підвищувати правову культуру суспільства [439, с. 70]. Кодифікація передбачає систематизацію законодавства шляхом прийняття основ законодавства або кодексу [440, с. 81]. Найбільш досконалою формою систематизації законодавства є прийняття кодексів [441, с. 235]. Водночас розвиток ключових для правового регулювання суспільних відносин в Україні галузей права проходить через їх кодифікацію [442, с. 41]. Загалом, кодифікація є вищою формою систематизації та правотворчості [443, с. 34]. Прикладом галузевої кодифікації є кодифікація цивільного законодавства, що є особливим видом систематизації цивільного законодавства, спрямованим на внутрішню і зовнішню переробку чинного законодавства, а саме на упорядкування нормативних актів шляхом його зміни, обробки або об'єднання, узгодження суперечностей, приведення у відповідність, усунення колізій, виключення дублювання положень окремих норм зі змінами їх внутрішнього змісту в єдиному акті [444, с. 211].

Поряд з кодифікацією систематизація законодавства може здійснюватися і на підставі інкорпорації. Ці способи систематизації визначено у проєкті Закону України «Про нормативно-правові акти», а саме: «інкорпорація – упорядкування нормативно-правових актів у збірники чи зібрання шляхом розташування їх у хронологічному порядку або за предметом регулювання», «кодифікація – процес зведення різних нормативно-правових актів у єдиний, внутрішньо узгоджений та структурований акт шляхом переробки їх змісту» [377]. У юридичній літературі визначено, що інкорпорація обмежується лише зовнішнім опрацюванням нормативно-правових актів [445, с. 369].

За його допомогою нормативно-правові акти можуть бути об'єднані у збірник законів. Але внаслідок накопичення нормативно-правових актів у житловій сфері розробка збірника житлових законів є недоцільною, бо не має практичного розв'язання завдання щодо регулювання сучасних житлових відносин. Крім того, нормативно-правові акти житлового законодавства потребують і переробки змісту правових норм внаслідок зміни фактичних відносин. Тому впорядкування житлового законодавства доцільніше здійснювати за допомогою кодифікації. Кодифікація житлового законодавства – це впорядкування житлового законодавства шляхом його систематизації та переробки, з метою створення цілісної системи правового впливу на житлові відносини.

Найбільш поширеним напрямом оновлення житлового законодавства є прийняття нового Житлового кодексу України. О. О. Кармаза вказує на складність законодавчого процесу розробки цього Кодексу. Так, дослідниця наводить такі факти: «перший кодифікований закон у сфері житлового права (Житловий кодекс України) парламентом був прийнятий майже через 15 років після проголошення незалежності України, а саме 7 липня 2005 р. Однак до нього Президентом України застосовано право вето та повернуто на повторний розгляд Верховної Ради України; в подальшому (4 жовтня 2005 р.) – його скасовано. У 2009 р. до Верховної Ради України надійшло три проекти Житлового кодексу України, а саме: реєстр. № 2307 від 17.03.2009 р., поданий народними депутатами України, реєстр. № 2307-1 від 30.03.2009 р., поданий Кабінетом Міністрів України та реєстр. № 2307-д від 4.09.2009 р., поданий народними депутатами України, який 6 листопада 2009 р. прийнято за основу» [446, с. 112]. Вона також доводить, що відсутність кодифікації житлового права буде гальмувати реалізацію державної житлової політики [446, с. 116]. Варто підкреслити і те, що наведені проекти Житлового кодексу не створювали підґрунтя для систематизації житлового законодавства [447, с. 140].

На думку М. К. Галянтича, новий Житловий кодекс не повинен відтворювати норми ЦК України [448, с. 88], зокрема це стосується регулювання таких відносин, як зобов'язання, що виникають при будівництві житла, під-

стави переведення придатних для проживання жилих квартир у нежилі, правовий режим ЖБК та товариств співвласників багатоквартирного жилого будинку, особливості виникнення та припинення права власності (спільної власності) та інших речових прав на житло; особливості цивільно-правової відповідальності власників і користувачів квартир (будинків), управління житловим фондом, розмежування комерційного, соціального і некомерційного найму тощо [449, с. 37]. Погоджуючись з наведеною позицією, зазначимо, що Житловий кодекс може створити можливість систематизувати розпорошення нормативно-правових актів житлового законодавства. Існує позитивний досвід його застосування в Азербайджанській республіці, який включає наступні розділи, як: загальна частина; право власності та інші речові права на житлові приміщення; житловий фонд соціального найму; спеціалізований житловий фонд; житлово-будівельні кооперативи; об'єднання власників житла; плата за житло та житлово-комунальні послуги; управління багатоквартирним будинком [150].

Сучасний проєкт Житлового кодексу повинен бути системоутворюючим нормативним актом житлового законодавства та спрямовуватися на позбавлення норм дублювання, регулювання нових житлових відносин. Можна запропонувати таку структуру проєкту Житлового кодексу України:

– розділ 1 «Загальні положення», у якому визначається право на житло та його структура (право проживання в житлі, недоторканність житла, доступність та достатність житла); система житлового законодавства, включаючи його співвідношення з міжнародними актами; засади житлового законодавства; види відносин, що регулюються житловим законодавством; суб'єкти та об'єкти житлових відносин; підстави виникнення та припинення житлових відносин; здійснення житлових прав, зокрема їх межі та обмеження;

– розділ 2 «Житловий фонд України» присвячується поняттю та видам житлового фонду, способам його управління, зокрема доцільно виокремлювати житлові фонди за формами власності та призначенням (загальний, соціальний, комерційний); збереження житлового фонду; поняття та види житла;

– розділ 3 «Засади державної житлової політики» може включати положення щодо системи державних органів управління житловою сферою; їх повноваження; співвідношення централізованої державної політики та політики органів місцевого самоврядування; створення житлових комісій при міністерствах, відомствах та підприємствах;

– розділ 4 «Житлове будівництво» закріплює засади та порядок індивідуального житлового будівництва, будівництва багатоквартирного будинку; санітарно-технічні, екологічні та інші вимоги житлового будівництва; співвідношення державних та приватних інтересів при житловому будівництві; реконструкція застарілого житлового фонду; капітальний та поточний ремонт житла;

– розділ 5 «Набуття права на проживання в житлі» може встановлювати підстави набуття права на житло згідно з речово-правовою, зобов'язальною, соціальною моделлю забезпечення житлової потреби та моделлю пільг та привілеїв; порядок вселення в житло; правила добросусідства; приватність проживання в житлі;

– розділ 6 «Забезпечення права на житло вразливих осіб» може передбачати перелік вразливих осіб; порядок їх забезпечення тимчасовим та постійним житлом;

– розділ 7 «Користування житлом членами сім'ї власника житла та на підставі легату» присвячується визначенню користування житлом на підставі речово-правової моделі набуття права на житло, порядку вселення та виселення; припинення користування житлом; прав та обов'язків власника житла та членів його сім'ї;

– розділ 8 «Договірне користування житлом» визначає виникнення та припинення договірного користування житлом, види договорів, які передбачають проживання у житлі; права та обов'язки власника житла та користувача житлом, зокрема плату за житло, ремонт житла, збереження житла; правила проживання;

– розділ 9 «Користування службовим житлом» може охоплювати регулювання відносин щодо набуття права проживання у службовому житлі; вселення та виселення із службового житла; вселення членів сім'ї та їх правовий статус;

– розділ 10 «Проживання у гуртожитках» може включати норми щодо визначення видів гуртожитків;

умов проживання у гуртожитках; вселення та виселення із гуртожитків; право на приватизацію житла у гуртожитках; використання приватизованих житлових приміщень у гуртожитках;

– розділ 11 «Управління багатоквартирним будинком» передбачає здійснення права власності співвласників квартир та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, форми управління багатоквартирним будинком (створення юридичної особи, договірне управління; здійснення управління загальними зборами співвласників); правовий статус об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельних кооперативів; види індивідуально-правових актів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельних кооперативів; правила добросусідства у багатоквартирному будинку;

– розділ 12 «Надання житлово-комунальних послуг» може закріплювати норми правового статусу житлово-комунальних підприємств; договірних підстав виникнення відносин у сфері житлово-комунальних послуг; прав та обов'язків постачальників та споживачів житлово-комунальних послуг; якості та доступності житлово-комунальних послуг;

– розділ 13 «Захист житлових прав» може встановлювати засади захисту житлових прав; захисту недоторканності житла; забезпечення достатності (адекватності) житла; захисту житлових прав дітей, осіб з обмеженими можливостями; видів порушень житлових прав; способів захисту житлових прав; відшкодування шкоди за порушення санітарно-технічних норм при експлуатації житла, порушення приватності житла, його безпеки; медіації житлових спорів.

Наведена структура проекту Житлового кодексу України є скороченою та лише вказує на можливість закріплення норм, які відрізняються від норм ЦК України. Водночас у запропонованій структурі відсутні елементи публічно-правового регулювання, що вказує на приватно-правову природу цього Кодексу. Крім того, наведена структура охоплює значну кількість нормативно-правових актів житлово законодавства, що створює можливості для їх єдиної систематизації. Це надасть можливість зробити житлове законодавство доступним для праворозуміння, з

метою формування правової житлової культури у суспільстві. Зазначимо, що поряд з проектом Житлового кодексу можна запропонувати інші варіанти кодифікації житлового законодавства, які є менш вдалими, але їх можна пропонувати для обговорення.

Нововведенням у реформуванні житлового законодавства може стати проект Житлово-комунального кодексу України. Норми цього проекту спрямовані на врегулювання системи правовідносин у сфері житлово-комунальних послуг. Проблемність законодавства про житлово-комунальні послуги обумовлена фактичними та юридичними чинниками:

1) економічна складова полягає у підвищенні цін на енергоресурси, відсутності прибутку житлово-комунальних підприємств, заборгованості населення за надані житлово-комунальні послуги;

2) кліматичні чинники при формуванні тарифів житлово-комунальних послуг повинні враховуватися у зв'язку з холодними зимовими умовами країни, різними регіональними особливостями розташування водних ресурсів, характером місцевості через що змінюється протяжність мереж тощо;

3) технічна складова полягає у зношеності мереж та обладнання;

4) юридичні чинники полягають в існуванні міжнародних стандартів у сфері достатнього/адекватного житла, що потребує формування тарифів, субсидій з урахуванням основоположних прав людини [450, с. 39].

Економічна складова полягає у зростанні боргів підприємств, що надають житлово-комунальні послуги (далі – підприємства ЖКГ). Про це свідчать такі статистичні дані: заборгованість населення зі сплати за житлово-комунальні послуги на кінець лютого 2019 року склала 69,4 млрд грн., на кінець лютого 2019 року зросла на 6,8 млрд грн. Для порівняння: за 2018 рік заборгованість зросла на 23,3 млрд грн. Протягом одного місяця 2019 року борг виріс на третину від суми за увесь минулий рік [451]. Наведене свідчить, що підприємства не отримують прибуток, що відбивається на можливості оновлення обладнання, сплати зарплатні. Наприклад, улітку 2019 р. сформувався двомісячний борг по зарплаті робітникам підприємства «Харківські теплові мережі», заборгованість

із заробітної плати становить майже 100 мільйонів грн. [452]. Такий стан необхідно враховувати і при приватизації підприємств ЖКГ, оскільки, з одного боку, вкладання інвестицій у неприбуткову сферу є непривабливим для інвесторів, а з іншого боку, новий власник буде вимушений постійно підвищувати тарифи, що, у свою чергу, призводитиме до відмови населення від послуг ЖКГ.

Кліматичні чинники при формуванні житлово-комунального законодавства є одними з первинних, оскільки вони мають вплив на необхідність надання тієї чи іншої комунальної послуги, її доставку. Клімат України відрізняється від європейських країн холодними зимами, наявністю великих водних ресурсів, тому наводити приклади, скільки сплачують у країнах ЄС, є недоцільним внаслідок різних кліматичних умов. Наприклад, у більшості країн ЄС відсутнє центральне опалення внаслідок більш теплої зими. Відсутність цієї послуги знижує тарифне навантаження на населення країни. Крім того, зміни клімату призводять до необхідності перегляду правил опалення багатопверхових будинків; прив'язка початку опалюваного сезону до конкретної дати (15 жовтня) є недоцільною, оскільки первинною є температура повітря. Отже, кліматичні умови повинні об'єктивно враховуватися при формуванні нормативних актів житлово-комунального законодавства.

Наведенні чинники розвитку житлово-комунального законодавства свідчать, що існує економіко-технічна складова підвищення тарифів, зміни правил нарахування тарифів. Зазначимо, що підвищення тарифів повинно співвідноситися і з міжнародними стандартами прав людини у сфері достатнього (адекватного) житла. Тому необхідно зазначити, що розробка житлово-комунального законодавства повинна відбуватись з урахуванням міжнародних стандартів. Варто зазначити, що в Україні активно обговорюється можливість звернення стягнення на житло в разі несплати за житлово-комунальні, послуги, але при підготовці до такого необхідно встановлювати, чи був збережений баланс між правом на достатнє (адекватне) житло та сплатою за комунальні послуги.

У сучасному світі проблема адекватності житла є однією з першочергових, оскільки дотримання цього права надає можливість проводити ефективну політику боротьби

з бідністю. На жаль, в Україні ця проблематика залишається все ще поза увагою як науковців, так і законодавця. Наприклад, в абз. 3 п. 14 Положення про порядок призначення житлових субсидій (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 14.08.2019 р. № 807) визначено, що житлові субсидії не призначаються: «якщо у складі домогосподарства або у складі сім'ї члена домогосподарства є особи, що досягли 18-річного віку станом на початок періоду, за який враховуються доходи для призначення житлової субсидії, і в цьому періоді: за інформацією ДПС, Пенсійного фонду України, у них взагалі відсутні доходи, які враховуються під час призначення житлової субсидії; або нарахований середньомісячний сукупний дохід менший, ніж розмір мінімальної заробітної плати, встановленої на початок періоду, за який враховуються доходи для призначення житлової субсидії; та/або ними або за них не сплачено єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування у розмірі, не меншому від мінімального, сумарно протягом трьох місяців у періоді, за який враховуються доходи для призначення житлової субсидії (крім випадків, коли наявна заборгованість роботодавця із виплати заробітної плати та сплати єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування за таких осіб)» [453]. Наведене свідчить, що право на субсидію не має сім'я, в якій є непрацююча людина, але такий підхід цілком не відповідає праву на достатнє (адекватне) житло, оскільки не враховує співвідношення вартості житлово-комунальних послуг та доходів сім'ї, а це крок до формування бідності у країні. Можна лише навести радянське висловлювання «хто не працює, тот не їсть», такий принцип закладено і в принципі нарахування субсидій. Відсилка деяких, що не працюючі – це особи, котрі працюють за кордоном, не може враховуватися, оскільки їх від'їзд може перевірятися іншим шляхом, через запити до митних органів. Тому можна лише констатувати, що розвиток житлово-комунального законодавства в Україні не відповідає міжнародним стандартам прав людини [450, с. 40].

Узагальнюючи наведене, можна лише констатувати нагальну потребу оновлення житлово-комунального господарства, яке може відбуватися за двома напрямками: 1) в межах проекту Житлового кодексу України; 2) шляхом прийняття окремого Житлово-комунального кодексу. Заз-

начимо, що Житлово-комунальний кодекс врегулює лише один сегмент житлових правовідносин – житлово-комунального господарства та послуг, що занадто мало, оскільки не вирішує в цілому проблеми житлової сфери України. Поза увагою законодавства залишаються проблеми соціального найму, нежитлового фонду, відповідальності за порушення санітарно-технічних норм при експлуатації житла та ін. Крім того, норми цього Кодексу частково у будуть дублювати норми Господарського кодексу України, ЦК України.

Одним з варіантів удосконалення приватно-правового регулювання житлових відносин є прийняття Кодексу України про нерухомість. Доречно виокремити такі чинники можливого прийняття окремого кодифікованого акта в галузі нерухомості: в законодавстві України навколо нерухомості існує значна кількість невпорядкованих нормативних актів; певна кількість житлово-правових актів застаріла; у суспільстві встановлені якісно нові відносини із задоволення житлової потреби; виникнення окремих видів діяльності навколо рухомості та ін. Варто зазначити, що, крім необхідності проведення кодифікації законодавства про нерухомість, виникає потреба проведення моніторингу нормативних актів у цій сфері.

Підкреслимо, що об'єднання житлової та нежитлової нерухомості в єдиний кодекс має логіко-юридичний зв'язок. Крім того, Кодекс України про нерухомість може отримати такі позитивні ефекти в матерії законодавства України: зможе ефективно розв'язати проблеми, які знаходяться на перехресті різних галузей, внести синхронність у регулювання правовідносин навколо нерухомості, тобто встановити структурно-функціональну залежність між нормами та інститутами різних галузей. Наприклад, структура цього Кодексу може включати ітакі розділи: книга 1 «Загальні положення»; книга 2 «Житлова нерухомість» (ця книга Кодексу може замінити Житловий кодекс); книга 3. «Нежитлова нерухомість»; книга 4 «Управління житловим фондом»; книга 5 «Житлово-комунальні послуги»; книга 6 «Державний контроль житлової сфери. Відповідальність у житлових правовідносинах». Зауваження щодо прийняття цього Кодексу полягає в тому, що він потребує повністю нової розробки та може частково дублювати ЦК України.

Кодекс України про нерухомість може отримати такі позитивні ефекти в матерії законодавства України: зможе ефективно вирішити проблеми, які знаходяться на перехресті різних галузей, внести синхронність у регулювання правовідносин навколо нерухомості, тобто встановити структурно-функціональну залежність між нормами і інститутами різних галузей. Водночас варто зазначити, що прийняття Кодексу України про нерухомість не зможе розв'язати проблему систематизації житлового законодавства, врегулювати нові житлові відносини. Крім того, його прийняття може вносити певні неузгодженості з діючими нормами Земельного кодексу України. Також цей Кодекс потребує прийняття додаткових актів, зокрема у вигляді Соціального кодексу, що встановлював би положення про забезпечення соціальним житлом [447, с. 141].

Ще один варіант приватно-правового регулювання житлових відносин може передбачати внесення змін до Цивільного та Господарського кодексів України. Це шлях більшості європейських країн, які право на житло розглядають крізь недоторканність житла. Такий звужений підхід поступово втрачає актуальність, оскільки існуючі житлові відносини є більш широкими. Тому, на наш погляд, українському законодавству не варто позбавлятися прогресивних норм, спрямованих на захист основних прав людини, зокрема щодо достатності життєвого рівня, що включає житло. Крім того, розгалужене регулювання житлових відносин вимагає розробки та прийняття Соціального кодексу України, але воно не вирішує проблему впорядкування відносин у сфері управління житловим фондом та житлового господарства.

Підсумовуючи наведене, варто визначити, що нормативно-правове регулювання житлових відносин в умовах рекодифікації цивільного законодавства потребує удосконалення. Для цього запропоновано декілька напрямів: прийняття Уложення приватного права України, що включало б і Житловий кодекс; прийняття самостійного Житлового кодексу України; прийняття Житлово-комунального кодексу та Кодексу України про нерухомість; внесення змін до Цивільного, Господарського кодексу України, з обов'язковим прийняттям Соціального кодексу України. Внаслідок існування різних напрямів удосконалення нормативно-правового регулювання житлових від-

носин в умовах рекодифікації цивільного законодавства, необхідно розробити Концепцію реформування житлового законодавства, в якій закріпити майбутній вектор реформ житлового законодавства.

Висновки до розділу 3

Проведене дослідження значення приватно-правового регулювання житлових відносин в умовах рекодифікації цивільного законодавства в Україні дозволяє зробити такі висновки:

1. Визначено та розглянуто такі ознаки правового регулювання: 1) це різновид соціального регулювання; 2) спрямованість на фактично сформовані суспільні відносини, що потребують впорядкування; 3) реалізується за допомогою нормативно-організаційних засобів; 4) має загальний характер; 5) має власний спеціальний механізм правового регулювання; 6) здійснюється з метою систематизації та врегулювання суспільних відносин, розвитку суспільства та держави; 7) має обов'язкову об'єктивну форму у вигляді норми права; 8) забезпечується державою; 9) є загальносуспільним благом. Приватно-правове регулювання житлових відносин є різновидом правового регулювання.

Наголошено, що механізм правового регулювання житлових відносин – це система взаємопов'язаних елементів/ланок, які опосередковують процес набуття житловими відносинами правової форми під впливом правових засобів їх регулювання. Ланки механізму правового регулювання житлових відносин складаються з правових принципів житлового права, норм житлового законодавства, юридичних фактів, житлових правовідносин, актів реалізації суб'єктивних прав та обов'язків.

Встановлено, що приватно-правове регулювання житлових відносин – це процес упорядкування житлових відносин за допомогою приватно-правових засобів впливу з метою їх правового визначення, здійснення та охорони.

2. Визначено, що засадами приватно-правового регулювання житлових відносин є: 1) недоторканність житла; 2) доступність житла; 3) достатність (адекватність) житла; 4) справоведливість в умовах проживання в житлі; 5) раціональність використання житлового фонду та ресурсів, що забезпечують його функціонування; 6) рівність у мож-

ливостях отримання житла та споживання житлово-комунальних послуг; 7) безбар'єрність доступу до житла для осіб з обмеженими можливостями.

Виявлено, що засади приватно-правового регулювання житлових відносин складаються з трьох рівнів: 1) загальні засади права (верховенство права, законність); 2) засади цивільного законодавства, закріплені у ст. 3 ЦК України; 3) засади житлового законодавства. Розмежовані принципи житлового права та засади житлового законодавства. До принципів житлового права віднесено: недоторканність житла, достатність (адекватність) житла, диспозитивність, збереження житлового фонду, справоредливе проживання в житлі, забезпечення захисту житлових прав.

Засада справоредливого проживання означає можливість набути право на житло та здійснювати суб'єктивне право проживання в житлі без дискримінації за ознакою раси, кольору шкіри, національного походження, статі, гендерної ідентичності, сексуальної орієнтації, інвалідності, походження, генетичної інформації, сімейного стану, статусу ветерана або військовослужбовця, віку, сімейного статусу, доходу.

Засада достатнього (адекватного) житла охоплює: стабільність володіння житлом; безпечне проживання в житлі; рівний доступ до набуття права на житло; доступність житлово-комунальних послуг; участь в ухваленні рішень із житлових питань на національному рівні, рівні органів місцевого самоврядування та організацій з управління житлом.

3. Визначено загальне, локальне та індивідуально-правове регулювання. Нормативним локальним актам органів місцевого самоврядування з регулювання житлових відносин властиві такі ознаки: 1) мають публічно-владну природу та є підзаконними актами; 2) локально поширюються на певну територію проживання територіальної громади; 3) є обов'язковими для мешканців відповідної територіальної громади; 4) існують в об'єктивній формі рішення, наказу, розпорядження, висновку та рекомендації; 5) приймаються з урахуванням житлової потреби виключно територіальної громади, місцевих природно-кліматичних умов експлуатації житлового фонду, доступності та якості житлово-комунальних послуг та інших економіко-соціальних чинників, пов'язаних з доступніс-

тю; безпечністю житла; 6) регулюють майнові відносини із задоволення житлової потреби територіальної громади та організаційні житлові відносини щодо управління житловим фондом.

Одним з індивідуально-правових актів правового регулювання житлових відносин є рішення співвласників багатоквартирного будинку, яке має такі ознаки: 1) є різновидом актів індивідуально-правового регулювання; 2) приймається на загальних зборах з дотриманням процедури голосування; 3) є обов'язковим для усіх співвласників багатоквартирного будинку; 4) має локальну дію у межах відповідного багатоквартирного будинку; 5) його предметом є зовнішні (укладання колективних договорів про надання житлово-комунальних послуг) та внутрішні (регулювання відносин між співвласниками) житлові відносини з управління багатоквартирним будинком.

Приватно-правовому регулюванню житлових відносин властивий змішаний метод правового регулювання, який включає диспозитивний та імперативний методи. Визначено трансформацію житлового права та законодавства у вигляді зміни правової природи з комплексної галузі права на підгалузь цивільного права, що має приватно-правову природу.

4. Обґрунтовано авторську позицію щодо процесу рекодифікації цивільного законодавства в аспекті удосконалення нормативно-правового регулювання житлових відносин та виокремлено такі рівні вказаної рекодифікації: 1) рівень конституційних змін (передбачає перегляд змісту таких прав людини, як недоторканність житла (ст. 30 Конституції України), свобода пересування, вільний вибір місця проживання (ст. 33 Конституції України), право на власність (ст. 41 Конституції України), право на житло (ст. 47 Конституції України), право на достатній життєвий рівень (ст. 48 Конституції України), право на охорону здоров'я, медичну допомогу та медичне страхування (ст. 49 Конституції України), право дитини на рівність у своїх правах незалежно від походження, а також від того, народжена вона у шлюбі чи поза ним (ст. 52 Конституції України); 2) рівень оновлення засад цивільного законодавства, зокрема, до засад справоведливості, добросовісності, розумності варто додати ще одну засаду – доступність, яка передбачає можливість доступу людини

до розуміння та застосовування закону без формальних перешкод; 3) структурне поглинання нормативного матеріалу шляхом прийняття Уложення приватного права, яке може охопити Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Житловий кодекс України, Сімейний кодекс України та перспективні і програмні кодекси: Медичний, Аграрний, Інформаційний кодекси України; 4) рівень оновлення викладання юридичних дисциплін, зокрема обов'язково на першому курсі юридичних спеціальностей викладати дисципліну «Приватне право».

Виокремлено такі напрями вдосконалення нормативно-правового регулювання житлового законодавства: 1) ухвалення Уложення приватного права України, враховуючи Житловий кодекс; 2) розроблення Житлового кодексу України; 3) опрацювання доцільності ухвалення Житлово-комунального кодексу; 4) розгляд доцільності ухвалення Кодексу України про нерухомість; 5) унесення змін до Цивільного та Господарського кодексів України стосовно регламентації житлових відносин з обов'язковим ухваленням Соціального кодексу України. Наголошено, що обрання напрямів удосконалення нормативно-правового житлового законодавства повинно бути визначено в Концепції реформування житлового законодавства.

Доведено, що найбільш вдалим для регулювання житлових відносин є прийняття Житлового кодексу України, як системоутворюючого нормативного акта житлового законодавства, з такою структурою: розділ 1 «Загальні положення»; розділ 2 «Житловий фонд України»; розділ 3 «Засади державної житлової політики»; розділ 4 «Житлове будівництво»; розділ 5 «Набуття права на проживання у житлі»; розділ 6 «Забезпечення права на житло вразливих осіб»; розділ 7 «Користування житлом членами сім'ї власника житла та на підставі легату»; розділ 8 «Договірне користування житлом»; розділ 9 «Користування службовим житлом»; розділ 10 «Проживання у/в гуртожитках»; розділ 11 «Управління багатоквартирним будинком»; розділ 12 «Надання житлово-комунальних послуг»; розділ 13 «Захист житлових прав».

РОЗДІЛ 4 ІНДІВІДУАЛЬНЕ ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН

4.1. Правова регламентація внутрішніх відносин на рівні об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів

Індивідуально-правове регулювання житлових відносин може здійснюватися на рівні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та житлово-будівельних кооперативів шляхом прийняття, видання індивідуально-правових актів, зокрема статутів, наказів, положень, інструкцій, правил та ін. При розгляді цього регулювання разом з об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку нами будуть розглядатися й особливості індивідуально-правового регулювання на рівні обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів. Таке положення зумовлено, як визначалась вище, тим, що житлово-будівельні кооперативи знаходяться на стадії трансформації. Тому важливо визначити сучасний стан діяльності житлово-будівельних кооперативів та виявити їх індивідуально-правове регулювання.

Житлово-будівельний кооператив – це юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і наступної його (їх) експлуатації (абз. 9 Термінів, що використовуються у Правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76) [354]. Звертаємо увагу, що житлово-будівельні кооперативи виконують два завдання: 1) сприяння будівництву багатоквартирного будинку шляхом об'єднання коштів осіб у статутний капітал кооперативу, фактичної участі в діяльності; 2) обслуговування вже збудованого багатоквартирного будинку. Якщо звернутися до аналізу норм Закону України «Про коопе-

рацію», то можна додати ще такі загальні завдання будь-якого кооперативу: «підвищення життєвого рівня членів кооперативів, захист їх майнових інтересів і соціальних прав; створення системи економічної і соціальної самопомоги населення та суб'єктів господарювання; залучення у виробництво товарів, робіт, послуг, додаткових трудових ресурсів, підвищення трудової і соціальної активності населення; створення і розвиток інфраструктури, необхідної для провадження господарської та іншої діяльності кооперативів з метою зростання матеріального добробуту їх членів та задоволення потреб у товарах і послугах; сприяння сталому розвитку та становленню засад демократичного розвитку суспільства» (ч. 2 ст. 3 Закону України «Про кооперацію»)[454].

З огляду на наведене можна стверджувати, що житлово-будівельні кооперативи можуть виконувати функцію інвестування в житлове будівництво багатоквартирного будинку, що є більш простим способом ніж способи, які встановлені Законом України «Про інвестиційну діяльність» [455], зокрема фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, емісія цільових облігацій підприємств. Наприклад, Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [250] визначено порядок механізму фонду фінансування будівництва, за яким інвестор (потенційний власник житла) передає майно (кошти) в довірчу власність управителю з метою фінансування будівництва. Для цього особи укладають договір; управитель вступає в договірні відносини із забудовником, який і зобов'язується побудувати об'єкт нерухомості і передати у власність довірителя конкретну квартиру; способом забезпечення виконання зобов'язання забудовника перед управителем є іпотека; між управителем і забудовником укладаються такі договори, як: 1) уступка майнових прав; 2) договір доручення з відкладальними умовами [456]. Водночас інвестування у житлове будівництво за допомогою механізмів створення житлово-будівельного кооперативу мають такі самі ризики, як і при інших механізмах. Так, основними ризиками покупця нерухомості на стадії будівництва є такі: затягування строків завершення будівництва чи здачі в експлуатацію; незавершення об'єк-

та будівництва; неможливість здачі в експлуатацію об'єкта, збудованого з порушеннями будівельних норм; отримання в результаті об'єкта, відмінного від того, будівництво якого планувалося (наприклад, відсутність благоустрою); необхідність доводити свої права на об'єкт у зв'язку з «подвійним» продажем та ін. [457]. Зазначимо, що механізм кооперативу надає додаткові можливості щодо захисту прав на новозбудоване житло.

У статті 19¹ Закону України «Про кооперацію» виокремлено такі види кооперативів у житловій сфері: житлово-будівельні, дачно-будівельні, гаражно-будівельні, житлові, дачні, гаражні кооперативи. За призначенням кооперативи поділяються на виробничі, обслуговуючі, споживчі [454]. У житловій сфері для будівництва житла створюються виробничі житлово-будівельні кооперативи, які можуть реорганізовуватися у обслуговуючі кооперативи з метою управління, експлуатації багатоквартирного будинку або об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ст. 5 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). При цьому, згідно з роз'ясненнями Державної фіскальної служби України житлово-будівельний кооператив має право на отримання статусу неприбутковості після закінчення будівництва (або придбання) і здачі об'єкта в експлуатацію у разі його подальшого обслуговування та управління таким житлово-будівельним кооперативом. Крім того, такий кооператив позбавляється права здійснювати будівництво інших об'єктів в статусі неприбуткової організації [458]. Таким чином, обслуговуючі кооперативи, здійснюючи обслуговування членів кооперативу, не ставлять за мету отримання прибутку, а створюються для задоволення потреб членів кооперативу в управлінні спільним майновим житлово-будівельного кооперативу, забезпечення безпечної експлуатації багатоквартирного будинку та окремих його елементів, представлення інтересів членів кооперативу перед іншими учасниками житлових відносин, зокрема житлово-комунальними підприємствами.

Підсумовуючи наведене, можна стверджувати, що між об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку та обслуговуючим житлово-будівельним кооперативом є такі загальні юридично значущі ознаки: 1) утворюються у формі юридичної особи; 2) мають статус неприбуткової

організації; 3) підлягають державній реєстрації; 4) їх мета – управління багатоквартирним будинком, утримання та безпечна експлуатація спільного майна будинку, забезпечення і захист прав співвласників; 5) створюються в одному багатоквартирному будинку; 6) діють на підставі статуту; 7) вищим органом є загальні збори співвласників багатоквартирного будинку; 8) наявність обов'язкового матеріально-технічного та кадрового забезпечення; 9) предметом діяльності є: системне управління експлуатацією прибудинкової території, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, організація співжиття в багатоквартирному будинку, внутрішня організація діяльності та ін. Наведене доводить можливість одночасно у межах одного дослідження виявляти особливості правової регламентації внутрішніх відносин щодо цих юридичних осіб. Перш ніж звернутися до системи індивідуально-правового регулювання відносин у цих юридичних особах, окремо звернемо увагу на види внутрішніх відносин, які підлягають правовій регламентації.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючі житлово-будівельні кооперативи можуть вступати у зовнішні та внутрішні відносини. Зовнішні відносини виникають між юридичними особами та іншими підприємствами, установами, органами влади, зокрема щодо укладання колективного договору про надання житлово-комунальних послуг або державного контролю у сфері управління багатоквартирним будинком, нарахування та сплати податків. Для зовнішніх відносин характерна правова нестабільність, тобто вони постійно виникають, змінюються та припиняються щодо різних предметів, з іншими підприємствами, організаціями, громадянами. Ці відносини визначені, зокрема, у ст. 67 Господарського кодексу України [459].

На відміну від цього, внутрішні відносини в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативах виникають між співвласником та об'єднанням, кооперативом, співвласниками щодо управління та розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, в структурі управління юридичної особи. Як наслідок, внутрішні відносини можуть розвиватися за горизонталлю (між співвласниками/членами та об'єднанням, кооперативом) та верти-

каллю (між органами управління та структурними підрозділами об'єднання, кооперативу). Відповідно до ч. 7 ст. 3 Господарського кодексу України «внутрішньогосподарськими є відносини, що складаються між структурними підрозділами суб'єкта господарювання, та відносини суб'єкта господарювання з його структурними підрозділами» [459]. У сфері діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів внутрішні відносини є більш широкими. Для них властива різногалузевість нормативного регулювання, зокрема цивільна, господарська, корпоративна. Але за своєю правовою природою ці відносини мають приватний характер, оскільки спрямовані на задоволення приватного інтересу у вигляді результату з отримання безпечного, доступного користування майном багатоквартирного будинку.

Доцільно виокремлювати такі внутрішні відносини в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку та обслуговуючих житлово-будівельних кооперативах: майнові (використання спільного майна багатоквартирного будинку, правила проживання у будинку, внесення внесків співвласників/членів); організаційні (створення органів управління, скликання загальних зборів; між органами управління та структурними підрозділами об'єднання, кооперативу; створення житлових комісій з розгляду житлових спорів; створення умов щодо охорони приватності, що складається в багатоквартирному будинку, та майнових інтересів співвласників); процедурні (проведення загальних зборів; розгляд житлових спорів).

Особливість цих відносин полягає не лише в суб'єктному складі, об'єкті та змісті, а і в їх правовій регламентації. Нормативно-правове регулювання встановлює лише загальний вплив на впорядкування таких відносин. Їх правова регламентація відбувається виключно в межах індивідуально-правових актів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів. Тому варто звернутися для виявлення таких актів та їх характеристик.

Первинним індивідуально-правовим актом у системі регулювання внутрішніх відносин в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку або обслуговуючих житлово-будівельних кооперативах є статут. У юридичній літературі вказується, що статут є локальним нормативним

актом [460, с. 192]. Дійсно, статут як індивідуальний правовий акт спрямований на врегулювання конкретних відносин щодо визначеного кола осіб у межах юридичної особи. Проаналізуємо зміст статутів об'єднань та кооперативів.

Істотні умови статуту обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу встановлюються в ст. 8 Закону України «Про кооперацію». Так, у ньому повинно закріплюватися: «найменування кооперативу, його тип та місце знаходження; мета створення кооперативу і вичерпний перелік видів його діяльності; склад його засновників; умови і порядок вступу до кооперативу та виходу чи виключення з нього; права і обов'язки членів та асоційованих членів кооперативу; порядок внесення змін до статуту кооперативу; порядок встановлення розмірів і сплати внесків та паїв членами кооперативу та відповідальність за порушення зобов'язань щодо їх сплати; форми участі членів кооперативу в його діяльності; порядок формування, склад і компетенція органів управління та органів контролю кооперативу, а також порядок прийняття ними рішень, у тому числі з питань, рішення з яких приймається одностайно чи кваліфікованою більшістю голосів членів кооперативу, які беруть участь у загальних зборах; порядок формування, використання та розпорядження майном кооперативу; порядок розподілу його доходу та покриття збитків; порядок обліку і звітності у кооперативі; порядок реорганізації і ліквідації кооперативу та вирішення пов'язаних з цим майнових питань; порядок скликання загальних зборів; умови і порядок повернення паю» [454]. Одразу звертаємо увагу, що істотні умови статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку закріплені в ст. 7 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»: «назва і місцезнаходження об'єднання; мета створення, завдання та предмет діяльності об'єднання; статутні органи об'єднання, їхні повноваження та порядок формування; порядок скликання та проведення загальних зборів; періодичність проведення зборів; порядок голосування на зборах та прийняття рішень на них; перелік питань, для вирішення яких потрібна кваліфікована більшість голосів; джерела фінансування, порядок використання майна та коштів об'єднання; порядок прийняття кошторису, ство-

рення та використання фондів об'єднання, включаючи резервні, а також порядок оплати спільних витрат; перелік питань, які можуть вирішуватися зборами представників; права і обов'язки співвласників; відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів; порядок внесення змін до статуту; підстави та порядок ліквідації, реорганізації (злиття, поділу) об'єднання і вирішення майнових питань, пов'язаних з цим» [40].

Аналізуючи наведені норми, можна стверджувати, що істотні умови статуту обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку практично повністю збігаються. Істотними умовами статутів цих юридичних осіб, зокрема, є: назва, місцезнаходження, органи управління та їх компетенція, джерела фінансування, порядок реорганізації та ліквідації, звітність. Підкреслимо, що статуту обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку складаються згідно з типовими статутами.

У Типовому статуті об'єднання співвласників багатоквартирного будинку встановлено, що предметом діяльності об'єднання є: «забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном; забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території; сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами; забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання». Органами управління об'єднання є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія (ревізор) об'єднання [461]. Наведений Типовий статут як індивідуально-правий акт, який спрямовано на регулювання внутрішніх відносин об'єднання, має значні вади. Так, у ньому не виокремлено положення щодо розгляду житлових спорів у сфері добросусідства; порядок встановлення правил добросусідства; справедливого, без будь-яких дискримінацій проживання; відповідальність за порушення статуту об'єднання та рішень статутних органів. При цьому співвласник має право вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства (абз. 6 ст. 14 Закону України «Про об'єднання співвласників

багатоквартирного будинку» [40]). Крім того, у Типовому статуті не визначено систему індивідуально-правових актів як регуляторів внутрішніх відносин. Крім того, у Типовому статуті не визначено систему індивідуально-правових актів як регуляторів внутрішніх відносин, зокрема рішення загальних зборів, рішення правління, наказів.

Примірний статут житлово-будівельного кооперативу було затверджено постановою Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985 р. № 186 [462]. Цей статут частково втратив актуальність внаслідок зміни економічних відносин розподілу житла, але наведена постанова продовжує діяти. У Примірному статуті житлово-будівельного кооперативу не визначено правил щодо регулювання сучасних відносин із управління житлом, розв'язання житлових спорів. Також не виокремлено і систему індивідуально-правових актів цієї юридичної особи. Як і не передбачені сучасні законодавчі положення щодо права члена житлового кооперативу (пайовика) на свій внесок (пай) як фактичного інвестування в об'єкт будівництва. Як визначено в юридичних джерелах: «складається парадоксальна ситуація, коли інвестор сплачує повністю інвестиційний внесок, який відповідає вартості квартири в житлово-будівельному кооперативі, а первинним власником вважається сам кооператив» [463, с. 38]. Не передбачено і те, що членські майнові правовідносини в житлово-будівельних кооперативах включають у себе як зобов'язальні, так і речові відносини [464, с. 12].

Підсумовуючи наведене, можна стверджувати, що законодавством у типових статутах не виокремлено системи індивідуально-правових актів обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Це виникає внаслідок того, що типовий статут можна охарактеризувати як корпоративний акт з низьким рівнем саморегулювання, оскільки суб'єкт саморегулювання фактично не може відступити від його положень, за певними винятками [465, с. 38]. Таке положення потребує детального наукового обґрунтування статутів об'єднань та житлово-будівельних кооперативів. Водночас на рівні української юридичної науки вони не розроблені, а останнім часом, виокремлені лише корпоративні та локальні акти. Тому за допомогою методу аналогії нами будуть визначені індивідуально-правові акти

обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

У загальному вигляді локальні нормативні акти можна визначити як юридичні документи, що містять норми права, прийняті суб'єктами управління на підприємстві, в установі, організації [466, с. 99]. Локальне регулювання характеризується набагато більшим динамізмом ніж, наприклад, централізоване [467, с. 187]. Водночас корпоративні локальні акти мають правову природу визначають модель поведінки на диспозитивних засадах [468, с. 48]. Отже, індивідуально-правові акти обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку можуть характеризуватися як локальні правові акти, які встановлюють правовий вплив на внутрішні відносини з метою утворення моделі правомірної поведінки в межах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів. Вони мають форму відповідного документа. Ці акти не можуть суперечити нормам законодавства.

О. Ю. Тичкова вказує, що «потреба у локальних корпоративних нормах або доцільність їх прийняття виникає з таких підстав: 1) для уточнення та конкретизації норм законів, установлення механізмів їх реалізації; 2) для запровадження інших моделей регулювання корпоративних відносин порівняно з передбаченими у законі, наскільки це припускається законом, або в них фіксується обрання однієї з альтернативних моделей; 3) для заповнення прогалів у законодавстві; 4) внаслідок спеціальних приписів законодавства про передання тих чи інших питань до компетенції недержавних організацій – для їх належного здійснення, що потребує відповідного регулювання» [469, с. 8]. Можна погодитися з наведеним та підкреслити, що для прийняття відповідного локального акта на рівні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів необхідні відповідні юридичні підстави, які повинні закріплюватися у статутах цих юридичних осіб. Правотворчість на рівні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів є різновидом приватно-правового регулювання житлових відносин, є актами саморегулювання. Вони ви-

конують важливу функцію в регулюванні внутрішніх відносин та подолання прогалін у праві.

На думку О. К. Петровської, «корпоративні норми – це система формально визначених, спеціально встановлених компетентними органами об'єднань учасників суспільних відносин і обов'язкових для їхніх членів правил поведінки, що виражають колективну волю членів зазначених організацій і виступають регуляторами внутрішньо-організаційних та деяких зовнішніх (на основі функцій, переданих органами держави) відносин, дотримання яких забезпечується внутрішнім переконанням і охоронними заходами суспільного, а в окремих випадках – державного впливу» [470, с. 19, 20]. З наведеного виходить, що локальні акти об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів є обов'язками для виконання всіма співвласниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку. Ця обов'язковість впливає з того, що ці акти втілюють спільну, колективну волю та спрямовані на регулювання поведінки співвласників. Ці акти мають формальну визначеність, яка повинна бути передбачена статутом цих юридичних осіб. Крім того, вони приймаються відповідними органами об'єднання, кооперативу у межах їх повноважень.

О. Гончаренко доводить, що корпоративний акт як засіб саморегулювання у господарському праві – це документ, незалежно від назви, форми, структури та змісту, який самостійно приймається, ухвалюється певною корпоративною спільнотою, організацією (господарським товариством, господарським об'єднанням, саморегулювальною організацією) з питань упорядкування певної сфери, галузі, виду господарської діяльності або внутрішньогосподарської діяльності у межах чинного законодавства та міжнародних договорів [471, с. 38]. Отже, індивідуально-правові акти об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів поширюються виключно на внутрішні відносини, які приймаються шляхом волевиявлення уповноважених суб'єктів на добровільних, колегіальних засадах. Ці акти мають відповідну форму, внутрішню структуру.

Узагальнюючи наведене, можна стверджувати, що індивідуальне правове регулювання внутрішніх відносин

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів є різновидом саморегулювання, що здійснюється з метою регулювання внутрішніх відносин, подолання прогалин у житловому законодавстві, створення моделі правомірної поведінки у межах відповідного об'єднання співвласників, обслуговуючого кооперативу. Індивідуально-правові акти об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів – це локальні правові акти, прийняті компетентними органами об'єднання, кооперативу у межах їх повноважень, що втілюють спільну, колективну волю, та спрямовані на регулювання внутрішніх відносин. До ознак цих локальних актів варто віднести: 1) формальну визначеність; 2) добровільність прийняття; 3) мають правотворчий характер; 4) обов'язковість до застосування у межах відповідного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів; 5) приймаються у межах компетентності відповідного органу об'єднання, кооперативу; 6) не можуть суперечити нормам законодавства.

Для визначення видів індивідуально-правових актів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів звернемося до аналізу Переліку типових документів, що створюються під час діяльності державних органів та органів місцевого самоврядування, інших установ, підприємств та організацій, із зазначенням строків зберігання документів, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 12.04.2012 р. № 578/5 [472]. Так, виокремлюються наступні види документів: 1) документи, що створюються в управлінській діяльності; 2) документи, що створюються в науково-технічній та виробничій діяльності [473, с. 55]. У законодавстві також визначена організаційно-розпорядча документація – уніфікована підсистема управлінської документації, що забезпечує організацію процесів управління та управлінської праці; управлінський документ – службовий документ, спрямований на виконання установою функцій, що забезпечують її діяльність (пункти 22, 31 Загальних положень Правил організації діловодства та архівного зберігання документів у державних органах, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах і організаціях, затверджених на-

казом Міністерства юстиції України від 18.06.2015 р. № 1000/5) [474].

Враховуючи наведений поділ документів, можна виокремити такі групи індивідуально-правових актів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів:

1) установчі акти (протоколи установчих зборів про створення об'єднання, кооперативу; статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу);

2) організаційні – це акти щодо управління, розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, впорядкування горизонтальних відносин між співвласниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, встановлення правил співжиття у багатоквартирному будинку (протокол рішення загальних зборів щодо затвердження положення про добросусідство та ін.);

3) розпорядчі – це акти, які закріплюють рішення органів управління об'єднання, кооперативу щодо діяльності об'єднання для врегулювання внутрішніх, вертикальних відносин, які поділяються на колегіальні розпорядчі акти (протокол рішення загальних зборів щодо створення органів управління, їх компетенції або управління); одноособові розпорядчі акти (накази, розпорядження голови/директора об'єднання, кооперативу та ін.);

4) обліково-фінансові акти поділяються на акти поточної звітності щодо фінансово-матеріального стану об'єднання, кооперативу та акти ревізійної комісії.

Підкреслимо, що існує й технічна документація щодо технічного стану багатоквартирного будинку, зокрема у п. 1.2 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76, визначена наступна технічна документація, а саме до складу технічної документації постійного зберігання включаються: технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок; проектно-кошторисна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання тощо; акти державної комісії про приймання жилого будинку в експлуатацію; паспорти котельного госпо-

дарства, котлові книги, у разі наявності вбудованих та прибудованих котелень; паспорти ліфтового господарства; акти приймання-передачі жилого будинку у разі зміни його власника чи балансоутримувача [354]. Наведена документація є необхідною для правильної технічної експлуатації багатоквартирного будинку, його елементів. Водночас вона не може бути віднесена до актів індивідуально-правового регулювання, оскільки не здійснює правового впливу на впорядкування внутрішніх відносин об'єднання, кооперативу.

Установчі індивідуально-правові акти об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу мають особливість у тому, що їх основоположним документом є статут, оскільки законодавством не передбачено такий акт, як установчий договір. До статутних документів, на наш погляд, слід відносити рішення установчих зборів власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку. Проведення установчих зборів врегульовано ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [40], зокрема, воно охоплює такий процедурний ланцюг: 1) скликання установчих зборів здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилых приміщень; 2) розроблення та поширення повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів; 3) проведення установчих зборів, які веде голова зборів, який обирається більшістю голосів присутніх співвласників або їх представників; 4) прийняття рішення про створення об'єднання у вигляді протоколу зборів і затвердження його статуту [40]. Близька до цього і процедура створення обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу, зокрема частинами 3, 4 ст. 7 Закону України «Про кооперацію» встановлено, що рішення про створення кооперативу приймається його установчими зборами та оформляється протоколом, який підписують головуєчий та секретар зборів. [454]. У протоколі установчих зборів може визначитися комерційне найменування, що є важливим юридичним фактом для встановлення правової охорони комерційного найменування об'єднання, кооперативу, а тому доцільно відносити це рішення до установчих документів.

Статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу є вищим, основоположним локальним актом. За його допомогою відбувається встановлення правового впливу на впорядкування внутрішніх відносин, які складаються та здійснюються в межах об'єднання, кооперативу. Він є засобом саморегулювання, на підставі якого приймаються інші організаційні та розпорядчі акти.

Загальними засадами статутного регулювання в об'єднанні, кооперативі є: 1) законність (вона не може суперечити нормам українського законодавства); 2) добровільність (приймається на підставі вільного волевиявлення засновників); 3) колегіальність (враховує інтереси засновників та приймається на колегіальному органі – установчих зборах); 4) обов'язковість виконання для всіх співвласників квартир, нежитлових приміщень багатоквартирного будинку; 5) захист житлових прав співвласників квартир, нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Особливу роль для індивідуально-правового регулювання внутрішніх відносин на рівні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу відіграють організаційні акти. За їх допомогою регулюються правила співжиття в багатоквартирному будинку. Індивідуально-правове регулювання внутрішніх відносин співжиття у багатоквартирному будинку є необхідним. Таке твердження зумовлено таким.

Звернемо увагу, що житлове законодавство практично не визначає чітких правил співжиття та добросусідства в багатократному будинку. Ці правила можуть бути визначені лише шляхом співвідношення та єдиного тлумачення різних нормативно-правових актів. При цьому на рівні законодавця таке тлумачення не відбулось, як наслідок, виникли труднощі у врегулюванні іноді доволі простих питань у сфері співжиття співвласників багатоквартирного будинку. Для доведення цієї тези звернемося до більш детального аналізу житлового законодавства. Так, статтею 10 ЖК УРСР визначено, що особи, які проживають у житлі, зобов'язані дбайливо ставитися до будинку; використовувати жиле приміщення відповідно до його призначення; додержуватися правил користування

жилими приміщеннями; економно витрачати воду, газ, електричну і теплову енергію; не можуть використовувати житло на шкоду інтересам суспільства [78]. Більш детально обов'язки співвласників багатоквартирного будинку визначені ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [244], а саме: виконувати рішення зборів співвласників, відшкодовувати збитки, завдані майну інших співвласників та спільному майну багатоквартирного будинку; своєчасно сплачувати за спожиті житлово-комунальні послуги [244]. Наведені житлові обов'язки більш детально розкриваються у Правилах користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. № 572 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 14.01.2009 р. № 5 (5-2009-п) [389]. На наш погляд, наведені житлові обов'язки варто розглядати таким чином:

1) дбайливо ставитися до будинку означає здійснювати дії щодо підтримання власного житла та багатоквартирного будинку у відповідному санітарно-технічному стані, зокрема дотримуватися нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг, пожежної і газової безпеки, санітарних норм і правил; своєчасно здійснювати поточний та капітальний ремонт; не допускати виконання робіт та інших дій, що викликають псування приміщень, приладів та обладнання будинку; не захаращувати сходові клітки, позаквартирні коридори, колясочні, ліфтові шахти, горища, підвали та інші допоміжні приміщення будинку, підтримувати чистоту і порядок у ньому;

2) використовувати житлове приміщення відповідно до його призначення означає використання житла виключно для проживання та не використовувати житло для здійснення підприємницької діяльності, яка передбачає додаткову експлуатацію житлового приміщення, порушує стан нормального проживання інших співвласників у вигляді додаткового сміття, шуму та ін.;

3) додержуватися правил користування житловими приміщеннями, тобто не здійснювати дії, що порушують умови проживання інших співвласників; дотримуватися правил утримання тварин у домашніх умовах; утримувати тварин у квартирі, житловому приміщенні, де про-

живають співвласники або наймачі (орендарі), за погодженням з ними;

4) економно витратити воду, газ, електричну і теплову енергію, зокрема, при колективних договорах про надання житлово-комунальних послуг таке положення отримує додаткове правове навантаження та вимагає на рівні індивідуально-правового регулювання встановлювати справоведливий доступ до житлово-комунальних послуг та їх оплати;

5) не можна використовувати житло на шкоду інтересам суспільства.

Підкреслимо, що пунктом 9 Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. № 572 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 14.01.2009 р. № 5 (5-2009-п)) закріплена імперативна норма, яка містить заборону на такі дії співвласників багатоквартирного будинку: «зберігати вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини і предмети; голосно співати і кричати, користуватися звуковідтворювальною апаратурою та іншими джерелами побутового шуму з двадцять другої до восьмої години; проводити у робочі дні з двадцять першої до восьмої години, а у святкові та неробочі дні цілодобово ремонтні роботи, що супроводжуються шумом. Власник, наймач (орендар) приміщення, в якому передбачається проведення ремонтних робіт, зобов'язаний повідомити мешканців прилеглих квартир, житлових приміщень у гуртожитку про початок зазначених робіт. За згодою мешканців усіх прилеглих квартир, житлових приміщень у гуртожитку ремонтні та будівельні роботи можуть проводитися також у святкові та неробочі дні. Рівень шуму, що утворюється під час проведення будівельних робіт, не повинен перевищувати санітарних норм; утримувати на балконах і лоджіях тварин, зокрема птицю, і бджіл» [389]. Якщо виникають спори між співвласниками, то вони розв'язуються шляхом переговорів або у судовому порядку.

Аналізуючи наведені житлові обов'язки співвласників багатоквартирного будинку, можна визначити, що вони лише формують загальні засади добросусідства та правил співжиття. Незважаючи на особливе значення правил добросусідства в багатократному будинку, на рівні

нормативно-правового регулювання житлових відносин вони не закріплені. На відміну від такого нормативного положення житлового законодавства, у Земельному кодексі України міститься глава 17 «Добросусідство» [475]. Проаналізуємо її для визначення цих правил та за допомогою методу аналогії права виявимо місце правил добросусідства у житловому праві. Так, правила добросусідства можуть передбачати такі дії: використовувати житло за призначенням; не порушувати права сусідів, здійснювати дії з найменшими незручностями для них (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо); не допускати неприпустимий вплив на об'єкти власності співвласників, які не дають можливості здійснювати право власності або обмежують можливості з користування власністю; співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення права на житло кожного співвласника багатоквартирного будинку; не допускати дії, що можуть призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, стану спільного майна багатоквартирного будинку та майна співвласника. Наведені дії із збереження добросусідства повинні закріплюватися у житловому законодавстві, зокрема в оновленому Житловому кодексі України.

Внаслідок відсутності правил добросусідства в нормативно-правових актах житлового законодавства об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу на рівні рішення загальних зборів співвласників мають право затверджувати положення щодо правил співжиття, добросусідства, правила поведінки у під'їздах. В Україні має місце практика щодо цього питання, проаналізуємо її. Наприклад, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Брест-Литовське» опублікувало проект Правил добросусідства та проживання, у яких визначено обов'язки співвласників та користувачів; порядок ліквідації аварійних ситуацій; правила користування прибудинковою територією; правила користування житлово-комунальними послугами та технічними системами їх надання; порядок відеоспостереження; дотримання правил громадського порядку в будинку; правила утримання домашніх тварин; порядок проведення будівельних та ремонтних робіт; дотримання санітарно-епідеміологічних вимог; роз-

гляд скарг [476]. Наведений проєкт індивідуально-правового акта об'єднання є вдалим, оскільки охоплює правила добросусідства, приватності (є попередження про порядок відеоспостереження), враховує сучасний стан боротьби з пандемією COVID-19 (встановлено дотримання санітарно-епідеміологічних вимог).

Ще один приклад: Правила проживання в багатоквартирних будинках, що знаходяться в управлінні управляючої компанії «Паркова Оселя». У цих правилах закріплено: правила користування спільним майном у будівлях комплексу; правила користування наземною парковкою; дотримання громадського порядку в будівлях комплексу; порядок утримання домашніх тварин; проведення будівельно-ремонтних робіт [477]. Водночас у наведених правилах не враховані правила приватності, дотримання санітарно-епідеміологічних вимог, зокрема в умовах пандемії COVID-19. Аналогічна структура правил простежується у Правилах проживання в будинках ОСББ «Буча Квартал 2». Так, в них встановлені правила користування спільним майном у будівлях комплексу; правила користування наземною парковкою; дотримання громадського порядку в будівлях ОСББ «Буча Квартал 2»; правила утримання домашніх тварин; правила проведення ремонтно-будівельних та інших робіт у приміщеннях [478]. Визначена структура правил простежується і в інших об'єднаннях, кооперативах.

Можна припустити, що об'єднання компілюють правила один у одного. Цей підхід до внутрішньої нормоворчості не можна визначити обґрунтованим та вдалим, оскільки для кожного об'єднання властива власна проблематика щодо технічного стану будинку, кількості квартир, їх розташування, наявності різної інфраструктури. Все це створює передумови для розробки правил добросусідства, з урахуванням характеристик житлової нерухомості.

Узагальнюючи наведене, можна стверджувати про недостатній стан індивідуально-правового регулювання відносин добросусідства в об'єднаннях, кооперативах. Такий стан можна пояснити тим, що як на рівні науки не виокремлено правила добросусідства у багатоквартирному будинку, так і на рівні законодавства не розроблено типові положення про добросусідство.

Тому варто запропонувати структуру Положення про добросусідство багатоквартирного будинку: 1) загальні положення; 2) користування спільним майном багатоквартирного будинку; 3) проведення ремонтно-будівельних робіт; 4) збереження приватності в багатократному багатоквартирному будинку; 5) правила користування прибудинковою територією та дитячими майданчиками; 6) поведінка у підїздах; 7) правила паркування; 8) утримання домашніх тварин; 9) дотримання санітарно-епідеміологічних вимог, зокрема в умовах пандемії COVID-19; 10) дотримання громадського порядку; 11) участь у загальних зборах співвласників; 13) розгляд житлових спорів між співвласниками; 14) розгляд скарг; 15) відповідальність співвласників.

Варто звернути увагу, що на рівні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу можуть бути врегульовані внутрішні відносини щодо розгляду житлових спорів між співвласниками. Такий підхід надасть можливість своєчасно реагувати на порушення житлових прав співвласників багатоквартирного будинку, відновлювати порушення правил добросусідства. Це форма медіації у житловій сфері, яка може виступати альтернативою судового розгляду житлових спорів. Безумовно, спори щодо власності, вселення та виселення підлягають судовому розгляду, але розгляд спорів у сфері добросусідства може бути у межах об'єднання, кооперативу. Для цього можливе створення житлової комісії багатоквартирного будинку з розгляду спорів.

Компетенція житлових комісій у межах об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу, як і інших структурних органів, врегульована розпорядчими індивідуально-правовими актами. Ці акти можуть оформлюватися протоколом загальних зборів співвласників. Варто звернути увагу, що на рівні законодавства не встановлено право загальних зборів на створення житлової комісії багатоквартирного будинку з розгляду спорів, але це не заважає передбачити таке повноваження у статуті.

Наголосимо, що на рівні індивідуально-правових актів об'єднання, кооперативу можуть визначатися ризики позбавлення спільного майна багатоквартирного будинку,

а саме: 1) можливо розробити стратегію захисту права власності в разі негативних наслідків, які загрожують та/або призводять до позбавлення права власності; 2) запобігти неоднозначному тлумаченню правових норм, що регулюють позбавлення права власності на рівні індивідуально-правового регулювання; 3) чітко усвідомлювати потенційний негативний вплив на стабільне володіння власністю в умовах політичних, соціальних, економічних факторів [479, с. 90].

На рівні індивідуально-правових актів можливо врегулювати і відносини приватності в житті, тобто правила збереження у таємниці обставин особистого життя співвласників багатократного багатоквартирного будинку. При розробці цих правил необхідно встановлювати баланс інтересів між охороною особистого життя співвласника та інтересів співвласників, суспільства. Наведені правила повинні враховуватися при встановленні відеоспостереження, сприяти не розголошенню обставин особистого життя, що стали відомими іншим співвласникам. Цей напрямок регулювання повинен базуватися на практиці ЄСПЛ. Сьогодні він знаходиться на рівні започаткування в Україні.

Варто наголосити, що на рівні індивідуально-правового регулювання об'єднання, кооперативу необхідно встановлювати санітарно-епідеміологічні вимоги, зокрема в умовах пандемії COVID-19. Наприклад, можуть встановлюватися правила щодо маскового режиму у місцях спільного користування, заборони відвідування дитячого майданчику осіб з ознаками вірусного захворювання та ін.

Підсумовуючи наведене дослідження індивідуально-правового регулювання внутрішніх відносин в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативах, можна визначити, що воно базується на диспозитивних та імперативних засадах. Сьогодні це регулювання є необхідним для локального регулювання в межах об'єднання, кооперативу, оскільки дозволяє враховувати потреби співвласників, особливості технічного стану багатоквартирного будинку, дозволяє усунути прогалини у нормативно-правовому регулюванні. Органами правотворчості на рівні об'єднання, кооперативу є загальні збори співвласників. Основоположним індивідуально-правовим актом об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого

житлово-будівельного кооперативу є статут, оскільки в ньому можуть передбачатися більш широкі повноваження загальних зборів, ніж їх компетенція, визначена законодавством. У статуті може визначатися система індивідуально-правових актів об'єднання, кооперативу; їх види; вимоги до оформлення; порядок розробки та прийняття. Наведене положення не встановлено у нормативно-правовому регулюванні, а тому повинно враховуватися на рівні статутного регулювання, що надасть можливість розвитку локальної правотворчості на рівні об'єднання, кооперативу. Саме цей вид правового регулювання вказує на приватно-правову природу житлового законодавства.

Доведено, що на рівні індивідуально-правового регулювання об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу врегульовуються такі внутрішні відносини: майнові (використання спільного майна багатоквартирного будинку, встановлення правил проживання в будинку, внесення внесків співвласників/членів), організаційні (створення органів управління, скликання загальних зборів, створення житлових комісій з розгляду житлових спорів та ін.) та процедурні (проведення загальних зборів, розгляд житлових спорів). Ці внутрішні відносини можуть розвиватися за горизонталлю (між співвласниками/членами та об'єднанням, кооперативом) та вертикаллю (між органами управління та структурними підрозділами об'єднання; кооперативу).

Індивідуально-правове регулювання внутрішніх відносин об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів є різновидом саморегулювання, яке здійснюється з метою регулювання внутрішніх відносин, подолання прогалин у житловому законодавстві, створення моделі правомірної поведінки у межах відповідного об'єднання співвласників, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу.

Наголошено, що індивідуально-правове регулювання внутрішніх відносин в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативах базується на диспозитивних та імперативних засадах.

4.2. Особливості індивідуально-правового регулювання житлових відносин щодо службового житла

Правове регулювання відносин щодо службового житла є вкрай актуальною проблематикою для сучасного житлового права. Таке положення зумовлено економічними, соціальними, правовими чинниками. Економічні причини пов'язані зміною співвідношення приватного та державного житлового сектору, що призвело до скорочення службового житла. Водночас роздержавлення житлового фонду за допомогою механізмів приватизації так і не було поширено на житловий фонд службового житла. До соціальних передумов можна віднести становлення України як соціальної держави, що передбачає існування достатнього життєвого рівня людини, що охоплює і забезпеченість житлом окремих груп громадян (зокрема, за професійною ознакою). Крім того, забезпечення службовим житлом є одним із способів вирішення житлової потреби. Правовими чинниками є те, що в Україні нормативно-правове регулювання відносин щодо службового житла регулюється застарілими радянськими нормами. Як наслідок, воно не може повноцінно врегулювати сучасні житлові відносини. Для подолання цієї ситуації стали прийматися локальні нормативні акти на рівні міністерств та відомств, юридичних осіб. Водночас відносини щодо службового житла регулюються й індивідуально-правовими актами.

Житлові відносини щодо службового житла є складними та змішаними. Вони охоплюють такі відносини: 1) створення службового житлового фонду, його утримання; 2) надання службового житла та вселення у нього; 3) користування службовим житлом; 4) припинення права на службове житло та виселення з нього; 5) виключення житла із службового житлового фонду. Ці відносини можуть бути поділені на: 1) організаційні (створення та утримання службового житлового фонду, прийняття рішення про надання службового житла); 2) майнові (укладання договору найму щодо проживання у службовому житлі, проживання в житлі працівника та членів його сім'ї; приватизація службового житла; припинення права на службове житло); 3) процедурні (вселення, виселення із службового житла; виключення житла із службового

житлового фонду). Складність цих відносин полягає в тому, що вони охоплюють матеріальні та процедурні відносини. Для них властиве те, що строк їх дії має безпосередній зв'язок із трудовими правовідносинами, оскільки припинення трудових відносин є підставою для припинення житлових відносин щодо користування службовим житлом.

Змішаний характер цих відносин обумовлений тим, що вони виникають внаслідок виникнення трудових відносин. Так, первинним фактом у юридичному складі фактів набуття права на проживання в службовому житлі буде факт виникнення трудових правовідносин. Підставою надання службового житла є відсутність житла у працівника або потреба в поліпшенні його житлових умов, яка виникла внаслідок зміни місця роботи. Строк проживання у службовому житлі залежить від перебування працівника у трудових відносинах з роботодавцем, який надав житло. Неможливо здійснити індивідуально-правове регулювання житлових відносин щодо службового житла без урахування існуючих трудових відносин та норм трудового законодавства, зокрема надання службового житла може передбачатися у трудовому договорі/контракті або забезпечення житлом визначається в колективному договорі або угоді. Так, абз. 9 ч. 2 ст. 7 Закону України «Про колективні договори і угоди» закріплено, що у колективному договорі встановлюються взаємні зобов'язання сторін щодо регулювання виробничих, трудових, соціально-економічних відносин, зокрема забезпечення житлово-побутового обслуговування працівників [480]. Таке забезпечення, зокрема може відбуватися за рахунок надання службового житла працівнику та передбачає виникнення двосторонніх відносин щодо набуття права на службове житло та проживання у ньому. Ці відносини регулюються індивідуально-правовими актами.

Аналізуючи норми Кодексу законів про працю України [481], можна стверджувати, що вони, як і норми ЖК УРСР, є застарілими та не відповідають сучасному розвитку трудових відносин, які включають умову забезпечення працівника службовим житлом. Водночас норми цього Кодексу щодо забезпечення службовим житлом є відсилочними до норм житлового законодавства. Таке положення збереглося і в нормах сучасного законодавства.

Наприклад, ч. 3 ст. 87 Закону України «Про Національну поліцію» закріплено: «поліцейським та членам їхніх сімей можуть надаватися житлові приміщення в гуртожитках та службові житлові приміщення в порядку і на умовах, визначених житловим законодавством» [482]. Отже, набуття права на службове житло, його використання, утримання службового житла не врегульовані трудовим законодавством. Тому незважаючи на зв'язок житлових відносин щодо службового житла із трудовими відносинами, вони мають виключно житлово-правовий характер.

Наведена правова природа житлових відносин щодо службового житла ще раз підкреслює, що житлові відносини є різнорідними, вони не можуть розглядатися виключно як цивільні відносини. Водночас їх приватно-правова природа є незмінно. Незважаючи на те, що в структурі їх правового регулювання є засади диспозитивності та імперативності. Їх приватно-правова природа обумовлена їх спрямованістю на задоволення матеріальної потреби працівника в житлі.

Варто звернути увагу, що відносини навколо службового житла врегульовані на рівні центральних нормативно-правових актів (ЖК УРСР), локальних нормативних актів міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності та індивідуально-правових актів. Нормативно-правове регулювання житлових відносин щодо службового житла встановлює загальні положення щодо набуття права на службове житло, вселення та виселення з нього та ін. Наприклад, глава 3 ЖК УРСР «Користування службовими житловими приміщеннями» визначає характеристики службового житла; категорії осіб, яким може бути надано службові жилі приміщення; порядок надання службових жилих приміщень; видачу ордера на службове жиле приміщення; порядок користування службовими жилими приміщеннями; виселення з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення; перелік осіб, яких не може бути виселено з службових жилих приміщень без надання іншого жилого приміщення [78]. Ще можна навести нормативно-правовий акт, який встановлює загальні правила регулювання житлових відносин щодо службового житла. Це постанова Ради Міністрів УРСР

«Про службові жилі приміщення» від 04.02.1988 р. № 37 [483]. У цій постанові визначено перелік працівників, які мають право на отримання службового житла; порядок надання службових жилих приміщень і користування ними. Наведені нормативні акти є діючими, адже вони частково втратили можливість здійснювати правовий вплив на виникаючі житлові відносини, оскільки механізми реалізації норм, закладені у цих нормативно-правових актах, були розраховані на планову економіку, міграцію працівників та провідних фахівців у межах різних республік СРСР, що не властиво для сучасних трудових відносин у межах України.

Частково оновлення нормативно-правового регулювання житлових відносин щодо службового житла відбулось навколо надання житла окремим категоріям працівників, військовослужбовців. Так, у 1999 р. постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.1999 р. № 2166 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 15.12.2010 р. № 1191 [484] була затверджена Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, посадових осіб митної служби, Міністерства внутрішніх справ та членів їх сімей, одним із завдань якої було надання житла військовослужбовцям та посадовим особам, а також забезпечення поповнення фонду службового житла [484]. Ще один нормативно-правовий акт: Положення про порядок надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними, затверджене постановою Верховної Ради України від 11.07.1995 р. № 286/95-ВР, у якому встановлено, що службове жила приміщення надається народному депутату України за умови набуття ним депутатських повноважень і протягом трьох місяців з дня подання ним заяви, на підставі Постанови Верховної Ради України про надання службового жилого приміщення Управління справами Верховної Ради України видає народному депутату України спеціальний ордер встановленої форми, який є єдиною підставою для вселення в надане службове жила приміщення [485]. При аналізі норм законодавства щодо надання службового житла можна виявити, що це житло надається лише на підставі факту виникнення трудових правовідносин; про надання службового житла видається індивідуально-правовий акт ке-

рівника або спеціального структурного підрозділу; підставою для вселення у службове житло є ордер.

На рівні нормативно-правового регулювання визначається і процедура передання будинків, які входять до житлового фонду відповідної юридичної особи, до житлового фонду органів місцевого самоврядування, з метою забезпечення житлових прав осіб-мешканців щодо приватизації житла. Так, Законом України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» було встановлено, що гуртожитки передаються у комунальний житловий фонд, якщо це «гуртожитки, включені до статутних капіталів, – гуртожитки, збудовані за радянських часів (до 1 грудня 1991 року) за загальнодержавні кошти (у тому числі за кошти державних і колективних підприємств та організацій), що були включені до статутних капіталів (фондів) господарських товариств та інших організацій, створених у процесі приватизації (корпоратизації) колишніх державних (комунальних) підприємств (організацій), у тому числі ті, що в подальшому були передані до статутних капіталів (фондів) інших юридичних осіб або відчужені в інший спосіб, передбачений законом» (п. 2 ч. 1 ст. 1¹ Закону) [193]. При цьому таке положення не поширюється на громадян, які мешкають у гуртожитках, призначених для тимчасового проживання, у зв'язку з роботою (службою) за контрактом. Наведені норми цього Закону розраховані на осіб, які правомірно вселилися як працівники в гуртожиток відповідної юридичної особи та постійно там проживають сукупно п'ять і більше років, з часом підприємство пройшло процес приватизації та гуртожитки були передані у статутні капітали корпоративованих підприємств. При цьому мешканці таких гуртожитків могли втратити трудовий зв'язок із підприємством, але внаслідок постійного проживання у ньому та відсутності іншого житла вони не були відселені.

Ще один приклад: Порядок безоплатної передачі у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, у тому числі незавершеного будівництва, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств- правонаступників, затверджений постановою Кабінету Міністрів Ук-

раїни від 13.08.2003 р. № 1253, у якому визначалась процедура передання у комунальну власність житлових будинків (разом із вбудованими та прибудованими нежитловими приміщеннями), житлових приміщень в інших будівлях, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам, та гуртожитків [486]. Наведене житло також видавалось працівникам як службове житло, але внаслідок реорганізації колгоспів, трудові правовідносини втрачались, а право на житло залишилось. Для надання права приватизувати таке житло і приймалися окремі нормативно-правові акти.

Житлові відносини щодо службового житла є предметом правового впливу на рівні локально-правових актів міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності. На сучасному етапі розвитку суспільства та країни локальну нормотворчість вже не можна ототожнювати з тією чи іншою формою конкретизації нормативно-правових актів, прийнятих у централізованому порядку [487, с. 134]. З точки зору трудового законодавства, до основних загальних вимог складання локальних нормативних актів належать такі: локальний нормативний акт приймається роботодавцем одноосібно чи з урахуванням твердження представницького органу працівників; норми локальних нормативних актів не повинні погіршувати становище працівників порівняно з установленим трудовим законодавством й іншими актами, що містять норми трудового права, колективним договором, угодами; локальні нормативні акти повинні бути доведені до відома працівника під підпис; локальні нормативні акти мають обов'язковий характер [488]. У юридичній літературі вказується, що «локальні нормативно-правові акти, як і будь-які інші джерела права, – це форма об'єктивізації волі нормотворчих органів. Тому специфіка розглянутих актів полягає в тому, що вони ухвалюються (розроблюються) роботодавцем і працівниками або їхніми представниками й обмежені сферою їхньої дії – конкретна організації, у якій вони ухвалені» [489, с. 49].

Варто зазначити, що у правовій доктрині локальні нормативно-правові акти розглядаються у межах вчення про джерела трудового прав. Таке положення не відповідає регулюванню сучасних житлових відносин. Для

доведення цього наведено такі локальні нормативно-правові акти щодо службового житла. Питання щодо клопотання про виключення (включення) житла зі (до) списку службового належать до компетенції Центральної житлової комісії Національної поліції України згідно з Положенням про Центральну житлову комісію Національної поліції України, затвердженим наказом Міністерства внутрішніх справ України від 05.04.2016 № 250 [490]. У Положенні про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в органах прокуратури та Положенні про житлово-побутові комісії в органах прокуратури, затвердженому наказом Генерального прокурора від 17.07.2020 р. № 323 встановлено, що фонд службових жилих приміщень формується з новозбудованого житла, звільнених жилих приміщень та іншого житла [491]. Ще один приклад: Положення про порядок надання службового житла й користування ним судьями, працівниками апаратів судів, працівниками Державної судової адміністрації України та територіальних управлінь Державної судової адміністрації України, затверджене наказом Голови Державної судової адміністрації України від 22.12.2017 р. № 1122, у якому визначено, що після призначення на посаду суддя, працівник апарату, працівник адміністрації, який потребує поліпшення житлових умов, забезпечується службовим житлом за місцем знаходження суду [492].

Аналізуючи локально-нормативне регулювання житлових відносин щодо службового житла, можна визначити, що воно має такі характеристики: 1) поширюється на врегулювання відносин щодо службового житла в межах міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності; 2) розраховано на тотожні випадки виникнення житлових відносин щодо службового житла; 3) адресується працівникам, які знаходяться у трудових правовідносинах з роботодавцем, що надає службове житло, та потребують житла; 4) розробляються для багаторазового застосування протягом тривалого часу в межах міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності; 5) є обов'язковими в межах міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності; 6) формують модель поведінки су-

б'єктів житлових відносин щодо службового житла в межах міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності.

Крім нормативно-правового регулювання та локально нормативно-правового регулювання житлових відносин щодо службового житла, застосовується індивідуально-правове регулювання цих відносин. Воно базується на загальних нормах права та врегульовує конкретні життєві обставини щодо забезпечення службовим житлом конкретного працівника. Індивідуально-правому регулюванню житлових відносин щодо службового житла притаманні такі ознаки: спрямовується на врегулювання відносин з набуття права на службове житло конкретним працівником; поширюється на відносини між працівником та роботодавцем; не передбачає повторного застосування; має переважно короткостроковий характер, припиняється з моментом припинення трудових обов'язків, якщо інше не встановлено законодавством. У правовій доктрині українського житлового права питання індивідуально-правового регулювання житлових відносин щодо службового житла, з урахуванням їх сучасного стану, практично не досліджувалось, що негативно впливає на розвиток юридичної науки та правозастосування.

Індивідуально-правове регулювання житлових відносин щодо службового житла реалізується у відповідних індивідуально-правових актах, які визначені у постанові Ради Міністрів УРСР «Про службові жилі приміщення» від.04.02.1988 р. № 37 (далі – постанова № 37) [483], тому звернемось до їх виявлення та характеристики. Отримання службового житла відбувається за певною процедурою, кожний етап якої оформлюється відповідним документом.

Процедура одержання службового житла починається з подачі працівником заяви про надання службового житла до адміністрації підприємства, установи, організації. До заяви додається довідка з місця проживання про склад сім'ї (з вказівкою, хто із членів сім'ї буде проживати у службовому житлі, включаючи неповнолітніх дітей, з вказівкою їх віку та статі) і прописку (п. 9 розділу II Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою № 37) [483]. Наведена заява реєстру-

ється, після чого розглядається. На підставі розгляду заяви видається рішення адміністрації відповідної юридичної особи, у віданні якої ці приміщення знаходяться, зокрема у вигляді наказу керівника. У рішенні зазначається, яку займає посаду або виконує роботу особа, якій надається службове жила приміщення, склад її сім'ї, розмір приміщення, що надається, кількість кімнат у ньому та адреса. Перед винесенням рішення про надання службового жилого приміщення адміністрація юридичної особи зобов'язана роз'яснити працівникові особливості договору найму зазначеного приміщення .пункти 16, 17 розділу II Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою № 37) [483]. З рішенням про надання службового приміщення обов'язково ознайомлюється працівник та надає письмове зобов'язання про звільнення займаного жилого приміщення у разі розірвання трудових правовідносин (п. 18 розділу II Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою № 37) [483].

Рішення адміністрації юридичної особи про надання службового жилого приміщення передається до органів місцевого самоврядування, які видають ордер, який є єдиною підставою для вселення в надане службове жила приміщення та діє 30 днів. Ордер на заселення жилої площі в будинках державних та комунальних організацій видається на підставі рішення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради. Цей ордер видається Центром надання адміністративних послуг. Наприклад, у Центрі надання адміністративних послуг м. Лисичанську видача ордера на службове жила приміщення відбувається за наявності таких документів: довідка з бюро технічної інвентаризації про наявність/відсутність власності на заявника та членів родини заявника; договір найму службового житла в домах державного і комунального житлового фонду; договір між адміністрацією підприємства і працівником про порядок користування службовим житлом; наказ адміністрації підприємства про виділення службового житлового приміщення; акт про технічний стан квартири, на яку буде видаватись ордер; довідка з відділу кадрів про займану посаду; копії пас-

портів та свідоцтв про народження (коли в сім'ї є неповнолітні діти) [493].

На підставі ордера відбувається вселення у службове житлове приміщення, після цього громадянин здає ордер у житлово-експлуатаційну організацію, а за її відсутності – в адміністрацію юридичної особи. На підставі спеціального ордера між наймодавцем (житлово-експлуатаційною організацією, а в разі її відсутності – адміністрацією юридичної особи) і наймачем, на ім'я якого виданий ордер, укладається договір найму службового жилого приміщення (п. 6 розділу III Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою № 37) [483].

Аналізуючи процедуру отримання службового житла, можна виокремити такі документи, як: заява працівника про надання службового житла; наказ адміністрації підприємства про виділення службового житлового приміщення; письмове зобов'язання працівника про звільнення займаного жилого приміщення в разі розірвання трудових правовідносин; рішення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради про видачу ордера; ордер на заселення службового приміщення; договір найму службового жилого приміщення.

Звертаємо увагу, що отримання службового житла для проживання в ньому є складом юридичних фактів, який складається з таких юридичних фактів:

1) виникнення трудових відносин, що підтверджується трудовим договором/контрактом, записом у трудовій книжці;

2) факт потреби в житловому приміщенні внаслідок відсутності житла у працівника або наявність потреби у поліпшенні житлових умов, яка виникла внаслідок зміни місця роботи. Цей факт встановлюється роботодавцем;

4) звернення із заявою про надання службового житла, який оформлюється заявою працівника про надання службового житла;

5) рішення про надання службового житла, що оформлюється наказом адміністрації підприємства про виділення службового житлового приміщення;

6) оформлення письмового зобов'язання працівника про звільнення займаного жилого приміщення у разі розірвання трудових правовідносин;

7) звернення адміністрації юридичної особи до виконавчого органу сільської, селищної, міської ради про видачу ордера на службове житло;

8) рішення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради про видачу ордера на службове житло;

9) видача ордера працівнику на вселення в житлове приміщення;

10) вселення працівника та членів його сім'ї у службове житло;

11) здача ордера у житлово-експлуатаційну організацію, а за її відсутності – до адміністрації юридичної особи та його збереження як документа суворої звітності;

12) укладання договору найму службового житлового приміщення.

Наведений склад юридичних фактів набуття права проживання в службовому житлі повинен встановлюватися в усіх судових справах, предметом яких є спори навколо службового житла. Водночас як науковцям, так і практикуючим правникам варто враховувати, що право на проживання у службовому приміщенні виникає виключно на підставі договору найму службового житлового приміщення, а не на підставі ордера. Наприклад, не є правильним п. 31 постанови Великої Палати Верховного Суду України від 04.07.2018 р. у справі № 653/1096/16-ц, а саме: «Особливість права користування службовим житлом на підставі ордеру полягає, зокрема, у тому, що володільцем такого житла залишається його власник. Особа, яка користується службовим житлом, знає, що після припинення її правовідносин з роботодавцем вона зобов'язана звільнити надане ним житлове приміщення» [494]. Наведена позиція не враховує, що ордер на вселення та договір найму службового житлового приміщення є різними індивідуально-правовими актами за своїм призначенням та наслідками. Можна констатувати, що при розгляді судових справ таке положення не завжди враховується, тому звернемось до надання характеристик ордера на вселення та договір найму службового житлового приміщення.

Ордер на вселення – це індивідуально-правовий акт, який підтверджує право на отримання службового житла та здійснення дії щодо вселення у нього конкретно визначених осіб. У цьому документі поєднані матеріальні та

процедурні засади. Характеристика ордера встановлена у Правилах обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою Ради Міністрів УРСР, Української Республіканської Ради Професійних Спілок від 11.12.1984 р. № 470 [229]. Згідно із п. 69 розділу IV постанови № 470: ордер є єдиною підставою для вселення в надане жиле приміщення [229]. Таке положення свідчить, що ордер не є підставою для користування житлом, а лише є правовстановлюючим актом, що надає можливість здійснити вселення у службове житло. Ще раз підкреслимо, що вселення в житло та проживання у ньому є взаємними діями, але різними за своїми наслідками та призначенням. Вселення – це законе опанування службовим житлом, отримання фактичного володіння ним. Проживання в житлі передбачає активні дії щодо використання житла для постійного знаходження у ньому, користування житлово-комунальними послугами, ведення господарства, здійснення в житлі особистого життя. При цьому особа може вселитися в житло, але не здійснювати у ньому фактичне проживання.

Ордер на заселення у житло є лише підставою для укладання договору найму службового житлового приміщення. Таке положення визначено ч. 2 ст. 61 ЖК УРСР [78]. Користування жилим приміщенням у будинках державного і громадського житлового фонду здійснюється відповідно до договору найму жилого приміщення (ч. 1 ст. 61 ЖК УРСР) [78]. Якщо особа отримала ордер, але не уклала договір найму службового житлового приміщення, то можна стверджувати, що особа користується житлом без правомірних підстав. Визначення правомірності користування житлом можливе на підставі застосування аналогії закону. Так, п. 1 ч. 1 ст. 1¹ Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» закріплено, що володіння жилим приміщенням у гуртожитку на правових підставах – право володіння жилим приміщенням у гуртожитку виникає на підставі приватизації мешканцями гуртожитків жилих і нежилих (житлових і нежитлових), а також на підставі правочинів, укладених відповідно до Цивільного кодексу України, якщо інше не заборонено законом [193]. Отже, правомірне володіння та користування службовим житлом можливе

лише на підставі приватизації житла, правочинів, укладених відповідно до ЦК України. Такої підстави, як ордер, для правомірних дій щодо володіння та проживання в житлі не передбачено. Водночас на рівні судової практики та юридичної науки не надано характеристику правової природи ордера, його значення для виникнення житлових відносин. Проблемність розмежування ордера на вселення та договору найму службового житлового приміщення полягає в тому, що в житловому праві це питання не досліджувалось.

Щодо цієї проблеми зазначимо, що ордер є застарілим індивідуально-правовим актом, який повністю повинен бути замінений договором найму житла. Наявність у системі індивідуально-правового регулювання житлових відносин щодо службового житла такого документа призводить до плутанини, зокрема у відносинах з приватизації або при судовому розгляді житлового спору. Наголосимо, що у ХІХ столітті право на вселення підтверджувалось квитком на проживання, який трансформувався у ордер на вселення в житло, зокрема в п. 23 постанови ЦВК та РНК СРСР від 17.10.1937р. «Про збереження житлового фонду і поліпшення житлового господарства в містах» ордер визначався як розпорядження відповідного відділу житлово-комунального господарства органів місцевого самоврядування [75]. З наведеного випливає, що ордер на вселення в житло – це індивідуально-розпорядчий акт, який підтверджує право на вселення, але не є приватно-правовою підставою для правомірного проживання в житлі. Для ордера на вселення у службове житло характерні такі ознаки: 1) це індивідуально-правовий акт (видається особі, яка визначена у ньому); 2) у ньому зафіксовано рішення органів місцевого самоврядування щодо надання службового житла та права на вселення у нього; 3) є тимчасовим документом (дійсний протягом 30 днів); 4) формальна визначеність (письмовий документ, встановленої форми згідно із законодавством); 5) поширюється на визначене коло осіб (працівника, що отримує службове житло, членів його сім'ї; адміністрацію юридичної особи; житлово-експлуатаційну організацію (організація, що здійснює обслуговування цього житлового фонду); 6) документ сурової звітності; 7) визначає наймача договору найму службового житлового приміщення.

Договір найму службового житлового приміщення є індивідуально-правовим актом, який встановлює договірне регулювання користування службовим житлом та є різновидом договору найму житла. Цей договір укладається у письмовій формі, на підставі ордера на вселення у службове житло. Водночас ордер виступає не приватно-правовим актом, а індивідуально-розпорядчим актом публічної влади. Наявність права на вселення призводить до того, що цей договір є реальним. Крім того, на момент укладання договору вселення в житло вже юридично відбулось. Договір є платним за виключенням випадків, коли роботодавець задля мотивування працівника бере на себе обов'язок оплачувати цей договір.

Наймачем за цим договором буде особа, на ім'я якої видано ордер. Це дієдатна особа, яка перебуває у трудових правовідносинах з роботодавцем, який прийняв рішення про надання службового житла, потребує житла або поліпшення житлових умов. Варто звернути увагу, що у житлових відносинах житлова дієдатність визначається згідно із ст. 32 ЖК УРСР: «громадяни самостійно здійснюють право на одержання жилого приміщення в будинках державного і громадського житлового фонду з настанням повноліття, тобто після досягнення вісімнадцятирічного віку, а такі, що одружилися або влаштувалися на роботу у передбачених законом випадках до досягнення вісімнадцятирічного віку, – відповідно з часу одруження або влаштування на роботу. Інші неповнолітні (віком від п'ятнадцяти до вісімнадцяти років) здійснюють право на одержання жилого приміщення за згодою батьків або піклувальників» [78]. Таким чином, якщо особа працевлаштувалась до досягнення вісімнадцятирічного віку, то вона має право на одержання службового житла.

Житлова потреба наймача обумовлена зміною місця роботи, зокрема умови виконання трудових обов'язків вимагають постійного знаходження працівника поряд з місцем виконання трудових обов'язків або працівник здійснює переїзд у інше місто, в якому він не має житла. Надання службового житла є додатковим засобом стимулювання працевлаштування у сільській місцевості. Наприклад Законом України «Про підвищення доступності та якості медичного обслуговування у сільській місцевості» визначено, що держава забезпечує виконання заходів з

підвищення доступності та якості медичного обслуговування у сільській місцевості, зокрема за напрямом запровадження дієвих механізмів залучення до медичного обслуговування у сільській місцевості кваліфікованих медичних і фармацевтичних працівників, зокрема шляхом надання службового житла, транспорту, мобільного зв'язку, пільгових (іпотечних) кредитів на будівництво або придбання житла, компенсації плати за житлово-комунальні послуги та енергоносії (п. 6 ч. 1 ст. 4 Закону) [495].

Крім наймача, договір найму службового житлового приміщення поширюється і на членів його сім'ї, які зобов'язані додержуватися умов договору найму службового жилого приміщення і правил користування жилими приміщеннями, утримання жилого будинку і придомової території. Повнолітні члени сім'ї наймача несуть солідарну з ним майнову відповідальність за зобов'язаннями, що випливають з договору найму службового жилого приміщення (пункти 29, 32 розділу II Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою № 37 [483]. Перелік членів сім'ї наймача за цим договором визначається у ордері на вселення. Якщо особа не визначена в ордері, то вона не відноситься до членів сім'ї наймача. Варто підкреслити, що в наймача можуть змінюватися обставини сімейного життя, що має безпосередній вплив на житлово-правовий статус членів його сім'ї. Наприклад, якщо було надано однокімнатну квартиру у якості службового житла, у яку вселився батько з неповнолітньою донькою, то при досягненні нею дев'ятирічного віку, вони мають право на поліпшення житлових умов та надання іншого житла, оскільки ч. 2 ст. 50 ЖК УРСР встановлено правило, що не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі, старшими за дев'ять років, крім подружжя [78].

Незважаючи на те, що договір найму службового житла є різновидом договору найму житла, на нього не поширюється повнота нормативно-правового регулювання відносин житлового найму. Такий висновок випливає з того, що ч. 2 п. 33 розділу III Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою № 37,

встановлено таке: до користування службовими жилими приміщеннями не застосовуються правила: про бронювання жилого приміщення (статті 73–76 ЖК УРСР); про обмін жилого приміщення, в тому числі з наймачем іншого службового жилого приміщення; про зміну договору найму жилого приміщення (статті 103–106 ЖК УРСР) [483]. Тобто не всі житлові права за договором найму житла поширюються на наймачів службового житла. Таке положення зумовлено тим, що службове житло надається із спеціалізованого житлового фонду, який повинен використовуватися для забезпечення житлової потреби працівників, а тому його склад необхідно постійно підтримувати та не допускати його зменшення. Саме для цього Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» було встановлено правило, що не підлягають приватизації квартири (кімнати, будинки), віднесені у встановленому порядку до числа службових [79].

Для приватизації службового житлового приміщення необхідно провести виключення житла із складу службового житла. Житлове приміщення виключається з числа службових, якщо відпала потреба в такому його використанні, а також у випадках, коли в установленому порядку воно виключено з числа жилих (п. 6 Загальних положень Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою № 37) [483]. Процедура виключення житла із складу службового починається з письмового звернення наймача до адміністрації юридичної особи, що приймала рішення щодо надання службового житла, з проханням виключити житло із службового житлового фонду, у зв'язку з відсутністю потреби в його використанні в статусі службового. Вирішення питання про виключення житлового приміщення із числа службових можливе лише за наявності клопотання адміністрації юридичної особи, яка використовує вказане житлове приміщення як службове, до виконавчого комітету органів місцевого самоврядування. Наприклад, питання щодо клопотання про виключення (включення) житла зі (до) списку службового належать до компетенції Центральної житлової комісії Національної поліції України згідно з Положенням про Центральну житлову комісію Національної поліції України, затвердженим наказом

Міністерства внутрішніх справ України від 05.04.2016 № 250 [490].

На наймача службового житла та членів його сім'ї поширюються всі житлові обов'язки. До користування службовими житловими приміщеннями застосовуються правила про договір найму житлового приміщення (ч. 2 ст. 123 ЖК УРСР). До житлових обов'язків за договором найму службового житла віднесено: використовувати приміщення виключно за цільовим призначенням; дотримуватися правил користування приміщеннями житлових будинків, санітарних і протипожежних правил та вимог інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг; здійснювати дії щодо збереження санітарно-технічного стану житлового приміщення; бережно ставитися до наданого житла та його обладнання, провадити на умовах і в порядку, що визначаються законодавством, за свій рахунок поточний ремонт займаного приміщення; не вчиняти дій, що порушують права та зачіпають інтереси інших мешканців будинку; при звільненні приміщення здати його в належному стані; сплачувати житлово-комунальні послуги.

Істотні умови договору найму службового житлового приміщення затверджуються рішенням відповідного виконавчого органу сільської, селищної, міської ради. Наприклад, рішення Виконавчого комітету Петропавлівської селищної ради Петропавлівського район Дніпропетровської області «Про затвердження форми договору найму службового житла» від 19.02.2021 р. № 22 передбачає такі істотні умови договору: предмет договору, права та обов'язки сторін, відповідальність сторін [496]. До істотних умов договору найму службового житлового приміщення варто віднести: предмет договору (службове житлове приміщення, придатне для постійного проживання в ньому за плату); порядок передачі житлового приміщення наймачу (оформлюється актом приймання-передачі); обов'язки та права сторін за договором; розмір плати за користування службовим приміщенням; порядок повернення службового житлового приміщення (оформлюється відповідним актом приймання-передачі); порядок розірвання договору; строк договору; відповідальність сторін та порядок розгляду житлових спорів. Звертаємо увагу, що обов'язковим додатком до договору є акт приймання-

передачі житлового приміщення та майна, яке знаходиться в житлі. Цей акт підтверджує факт передання житла у фактичне володіння наймача. Отже, індивідуально-правове регулювання договірних відносин найму службового житлового приміщення оформлюється такими документами: ордером (підтверджує право на отримання службового житла та вселення в нього); договором найму; актами приймання-передачі або передачі житлового приміщення та майна, що підтверджують початок та припинення фактичного володіння майном. Водночас для сучасних житлових відносин найму службового житла у приватному житловому фонді ордер може не оформлюватися.

Як вже зазначалось, договір найму службового житлового приміщення є різновидом договору найму житла [497, с. 30]. І. Р. Калаур підкреслює, що «договір найму (оренди) житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, має спеціальне нормативно-правове регулювання і відрізняється наявністю деяких елементів адміністративних правовідносин та специфічними особливостями в порівнянні з договором найму (оренди) житла, що є об'єктом права приватної власності» [498, с. 127]. Наведене положення є цілком вдалим, оскільки виникнення житлових відносин за договором найму службового житлового приміщення має елементи трудових, сімейних, адміністративних відносин. Особливість договору найму службового житлового приміщення полягає і в його меті: задоволення житлової потреби працівника, у розв'язанні якої зацікавлений як працівник, так і адміністрація юридичної особи. Так, з одного боку, задовольняється житлова потреба працівника, а з іншого боку, роботодавець отримує вмотивованого працівника для виконання роботи.

Аналіз наведеного свідчить, що договір найму службового житлового приміщення виконує дві функції: 1) забезпечувальну, що спрямовується на задоволення житлової потреби; 2) стимулюючу, яка передбачає утворення мотивації працівника до якісного виконання своїх трудових обов'язків. Ці функції проявляються в сучасних житлових відносинах щодо забезпечення службовим житлом. Для сучасних трудових відносин не є поширеним надавати службові житлові приміщення, оскільки за часів планової економіки надання службового житла було

частиною державної житлової політики. Отже, держава частково перекинула свій обов'язок із забезпечення житлом кожного громадянина на підприємства, організації, установи. Сьогодні надання службового житла використовується для стимулювання працівників та входить у модель пільг і привілеїв набуття права на житло. Службовим житлом забезпечуються військовослужбовці, судді, народні депутати, працівники прокуратори та інші категорії, які визначені у постанові Ради Міністрів УРСР «Про службові жилі приміщення» від 04.02.1988 р. № 37 [483].

В. Г. Швидка справедливо зазначає: «однією з головних істотних умов договору найму (оренди) житла є його суб'єктний склад, який, крім основних фігурантів договору – наймодавця і наймача, охоплює ціле коло інших учасників договору, яких можна розділити на два види: особи, що мають самостійне право користування житлом, та особи, що не мають самостійного права користування житлом» [499, с. 50]. Для договору найму службового житлового приміщення властиво, що сторонами договору є працівник-наймач та наймодавець в особі організації, що здійснює обслуговування цього житлового фонду, або адміністрації юридичної особи. Наймач службового житлового приміщення вправі проживати в ньому разом з членами своєї сім'ї. Наймач вправі у встановленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом з ним, вселити в займане ним службове жиле приміщення свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їхніх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно (п. 27 розділу III Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в Українській РСР, затвердженого постановою № 37) [483]. Сімейний стан працівника враховується при наданні службового житлового приміщення. Так, частиною 1 пункту Правил обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, і надання їм жилих приміщень в Українській РСР, затверджених постановою Ради Міністрів УРСР, Української Республіканської Ради Професійних Спілок від 11.12.1984 р. № 470, встановлено, що при наданні житла, не допускається заселення однієї кімнати особами різної статі старшими за дев'ять років, крім подружжя, а також особами, які хворіють на тяжкі форми деяких хронічних

захворювань, у зв'язку з чим вони не можуть проживати в одній кімнаті з членами своєї сім'ї [229]. З наведеного виходить, що житлові відносини щодо найму службового житла охоплюють і сімейні відносини, які дозволяють виокремити склад сім'ї наймача. Наведене ще раз підкреслює змішаний характер відносин щодо службового житла.

Досліджуючи договори найму та оренди житла, О. О. Кармаза підкреслює, що предметом договору найму житла та договору оренди житла є індивідуально-визначене майно – житлове приміщення, придатне та призначене для постійного проживання [500, с. 21]. Предметом договору найму службового житлового приміщення виступає спеціальна категорія – службове житлове приміщення (службове житло). Як підкреслюють правники, чинне законодавство не містить поняття «службове житлове приміщення» [501]. Тому при визначенні договору найму службового житлового приміщення необхідно встановити поняття та ознаки такого житла з метою правильного формування предмета у договорі. Щодо цього І. І. Штангрет вказує, що «водночас з аналізу положень указаних нормативно-правових актів вбачається, що службове жиле приміщення – це таке житло, що перебуває у державній, комунальній, а в окремих випадках, і в приватній власності (крім житлових приміщень, що перебувають у приватній власності фізичних осіб), яке у зв'язку з характером трудових відносин призначене для більш близького проживання працівників до місця роботи, що пов'язано з їхньою професією» [502, с. 163].

Наведене визначення службового житлового приміщення є близьким до поняття службового житла, встановленого п. 3 Загальної частини Положення про порядок надання службового житла й користування ним суддями, працівниками апаратів судів, працівниками Державної судової адміністрації України та територіальних управлінь Державної судової адміністрації України, затвердженого наказом голови Державної судової адміністрації України від 22.12.2017 р. № 1122. Так, під службовим житлом розуміється службове жиле приміщення державної або комунальної форми власності, а саме квартири в жилих будинках квартирної типу різної поверховості, що відповідають встановленим санітарним і технічним вимогам [492]. Отже, службове житло повинно входити до

складу спеціалізованого житлового фонду, відповідати санітарно-технічним вимогам, що забезпечують достатнє та безпечне проживання. Видами службового житла може бути кімната в гуртожитку, квартира, частина квартири, житловий будинок або його частина.

На думку В. В. Породька, «характерними ознаками службового житла, що допомагають визначити його сутність, є такі: 1) окреме приміщення або кімната в комунальній квартирі як вид житла, що може надаватися як службове; 2) придатність такого приміщення для проживання; 3) належність до державного чи громадського житлового фонду або фонду житлово-будівельних кооперативів; 4) реєстрація в журналі обліку виконавчого органу районної, міської, районної в місті ради, який прийняв рішення про включення житла до переліку службових; 5) наявність трудових чи службових відносин між особою, яка отримує житло, та підприємством, установою, організацією, що його виділяє, як матеріальна основа його надання; 6) необхідність проживання особи, яка отримує службове житло, за місцем роботи чи служби або поблизу від нього, як мета виділення; 7) особливий режим заселення, використання й виселення зі службового житла наймача та членів його сім'ї» [503, с. 35, 36]. Варто зазначити, що дослідниця описала не ознаки службового житла, а надала характеристику його правовому режиму. Більш вузьку характеристику надає Л. О. Мойсей, а саме: службове житло – це житло, що надається в користування працівникам підприємств, установ, організацій, які у зв'язку з характером їх трудових відносин повинні проживати за місцем роботи або поблизу від нього [504, с. 96].

Службове житлове приміщення може бути частиною державного, комунального, приватного житлового фонду. Зазначимо, що приватний житловий фонд утворюється як за рахунок житла фізичних осіб, так і юридичних осіб, що мають право мати у власності об'єкти житлової нерухомості. Тому за рахунок приватного житлового фонду сьогодні можуть надаватися службові житлові приміщення. Ще може виникати ситуація, коли адміністрація юридичної особи роботодавця укладає з фізичною особою – власником житла договір оренди житла з метою його передання для проживання працівнику.

Наведена форма забезпечення службовим житлом не передбачалась нормами радянського житлового законо-

давства, але вона може бути використана. У такому разі роботодавець може сплачувати частину або у повному обсязі орендну плату. Зокрема, таке положення визначено у Порядку виплати та визначення розміру грошової компенсації поліцейським за найм ними житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24.10.2018 р. № 866 [505]. У цьому Порядку не визначено норму щодо повної компенсації витрат за найм житла, але встановлено, що грошова компенсація виплачується щомісяця (у поточному місяці за попередній) у розмірі фактичних витрат, але не більш як: два прожиткових мінімуми, встановлені законом для працевдатних осіб на 1 січня календарного року, – у м. Києві; півтора прожиткового мінімуму, встановленого законом для працевдатних осіб на 1 січня календарного року, – у мм. Сімферополі, Севастополі та обласних центрах; один прожитковий мінімум, встановлений законом для працевдатних осіб на 1 січня календарного року, – в інших населених пунктах (п. 2 наведеного Порядку) [505]. Отже, можна стверджувати, що до механізмів надання службового житла можна віднести: надання службового житла з державного, комунального або житлового фонду роботодавця; повну або часткову компенсацію орендної плати; грошову компенсацію за найм житла працівниками у встановлених межах, без врахування реальних виплат за найм житла.

Узагальнюючи дослідження індивідуально-правового регулювання житлових відносин щодо службового житла, можна стверджувати, що житлові відносини навколо службового житла якісно змінюються, що не враховується в дослідженнях юридичної науки та законодавстві. При цьому, незважаючи на їх фактичне існування в умовах ринкових відносин, якісного збільшення та оновлення приватного житлового фонду, міграційних процесів, вони продовжують регулюватися застарілими, радянськими нормами, які передбачають застосування диспозитивних та імперативних методів правового регулювання. Таке положення ще раз підкреслює нагальну потребу прийняття оновленого Житлового кодексу України.

Аргументовано, що житлові відносини щодо службового житла є складними та змішаними. Складність цих відносин полягає в тому, що вони охоплюють матеріальні та процедурні відносини. Змішаний характер цих відно-

син обумовлений тим, що вони виникають внаслідок виникнення трудових відносин та реалізуються із урахуванням сімейних відносин наймача-працівника. Житлові відносини щодо службового житла регулюються нормативно-правовими, локально-правовими та індивідуально-правовими актами. Сучасне правове регулювання відносин службового житла частково втратило можливість здійснювати правовий вплив на виникаючі житлові відносини, оскільки механізми реалізації норм, закладені у цих нормативно-правових актах, були розраховані на планову економіку, міграцію працівників та провідних фахівців в межах різних республік СРСР, що не властиво для сучасних трудових відносин у межах України.

Локально-нормативне регулювання житлових відносин щодо службового житла включає такі ознаки: 1) поширюється на врегулювання відносин щодо службового житла в межах міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності; 2) розраховано на тотожні випадки виникнення житлових відносин щодо службового житла протягом тривалого часу; 3) адресується працівникам, які знаходяться у трудових правовідносинах з роботодавцем; 4) розробляються для багаторазового застосування в межах міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності; 5) є обов'язковими для працівника та роботодавця; 6) формують модель поведінки суб'єктів житлових відносин щодо службового житла.

Індивідуально-правове регулювання договірних відносин найму службового житла оформлюється такими документами: ордером (підтверджує право на отримання службового житла та вселення у нього); договором найму; актами приймання-передачі житлового приміщення та майна, що підтверджують початок та припинення фактичного володіння майном. Для ордера на вселення у службове житло характерні такі ознаки: 1) це індивідуально-правовий акт (видається особі, яка визначена у ньому); 2) у ньому зафіксовано рішення органів місцевого самоврядування щодо надання службового житла та права на вселення у нього; 3) є тимчасовим документом (дійсний протягом 30 днів); 4) має формальну визначеність (письмовий документ, встановленої форми згідно із законодавством); 5) поширюється на визначене коло осіб (праців-

ника, що отримує службове житло, членів його сім'ї, адміністрацію юридичної особи, житлово-експлуатаційну організацію, тобто організацію, що здійснює обслуговування цього житлового фонду; 6) є документом сурової звітності; 7) визначає наймача договору найму службового житлового приміщення.

Визначено, що до істотних умов договору найму службового житлового приміщення слід віднести: предмет договору; порядок передачі житлового приміщення наймачу (оформлюється актом приймання-передачі); обов'язки та права сторін за договором; розмір плати за користування службовим приміщенням; порядок повернення службового житлового приміщення (оформлюється відповідним актом приймання-передачі); порядок розірвання договору; строк договору; відповідальність сторін і порядок розгляду житлових спорів. Договір найму реалізує дві функції: 1) забезпечувальну, спрямовану на задоволення житлової потреби; 2) стимулюючу, яка передбачає забезпечення мотивації працівника до якісного виконання своїх трудових обов'язків.

4.3. Договірне регулювання житлових відносин

Індивідуально-правове регулювання житлових відносин може здійснюватися за допомогою договору. Договірне регулювання є частиною саморегулювання, що є децентралізованою формою правового регулювання цивільних відносин, при цьому одним із прогресивних його засобів є договір [506, с. 145]. Воно базується на засадах диспозитивності, що надає можливість відходити від нормативно-правового регулювання та самостійно здійснювати правотворчість, яка не суперечить загальним засадам цивільного законодавства. Договір є універсальним інструментом регулювання соціальних відносин на основі рівності сторін, який за умови належного оформлення та врахування інтересів кожного з учасників таких відносин здатен забезпечити отримання взаємної вигоди та виконання його умов контрагентами [507, с. 8]. На підставі договору виникають договірні зобов'язання [508, с. 7]. При цьому зобов'язання належать до числа основних правових засобів, що опосередковують торговий обіг [509,

с. 9]. Можливість створювати моделі правомірної поведінки за допомогою договору призвела до поширення договірної регуляції в усіх сферах життєдіяльності людини і, зокрема, у житловій сфері.

У житловому праві договірне регулювання житлових відносин обговорюється серед науковців, зокрема щодо договору найму житла. На сьогодні отримані наукові досягнення потребують додаткового дослідження, оскільки в системі житлового договірної регуляції виникли особливі договори щодо надання житлово-комунальних послуг, які укладаються за типовими умовами та мають публічну оферту. Для виявлення системи договорів у житловому праві та договорів щодо набуття права на житло звернемось до загального визначення договору та існуючих класифікацій договору.

Правники у своїх дослідженнях звертаються до співвідношення таких категорій, як «договір», «угода» та «правочин». Найбільш поширеною концепцією щодо цього співвідношення є те, що «двосторонні й багатосторонні правочини є договорами і водночас угодами; договори й угоди – тотожні поняття; термін «домовленість» необхідно розуміти як договір чи угоду, якщо такої домовленості досягнуто з дотриманням вимог, встановлених для укладання договору» [510, с. 14]. Ще одна дискусія стосовно тлумачення договору як правового утворення отримала розв'язання, а саме: договір може визначатися у трьох аспектах: 1) як юридичний факт, що породжує виникнення договірної зобов'язальної правовідносини; 2) як зобов'язальне правовідношення; 3) як документ, у якому фіксуються його умови [511, с. 4]. Отже, договір є правочином, що призводить до виникнення договірної зобов'язання, та є юридичним фактом виникнення, зміни та припинення відповідного правовідношення.

Законодавче визначення договору встановлено ч. 1 ст. 626 ЦК України: «договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків» [118]. Цей термін отримав широке юридичне обговорення та тлумачення різними дослідниками. На думку С. М. Бервено, договір є правомірним правочином, взаємоузгодженої волі двох і більше сторін, спрямованої на виникнення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків у формі

зобов'язального правовідношення та на врегулювання відносин між цими сторонами шляхом закріплення цих прав та обов'язків у визначеній законом формі [411, с. 13]. М. М. Сібільов вказує, що «договір у сфері приватного права – це єдине волевиявлення (домовленість) двох або більше юридично рівних осіб, що збігається, зафіксоване у випадках, передбачених нею або законом, у письмовому документі з подальшою його легалізацією, що виражає їх спільну вільну волю на досягнення певних цивільно-правових (приватних) результатів майнового чи немайнового характеру, настання яких відбувається в межах зобов'язання з позитивним змістом, що виникає між ними і не зачіпає прав і законних інтересів третіх осіб, у разі здійснення боржником певних дій, які відповідають праву вимоги кредитора» [512, с. 93]. С. О. Сліпченко підкреслює, що договір виступає індивідуально-правовим способом регулювання конкретних відносин, оскільки здатен упорядкувати суспільні відносини «напрямку», оминаючи державний апарат, а тому є формою права (нормою цивільного права) [513, с. 55]. О. І. Зозуляк доводить необхідність визначати договір крізь дефініцію двостороннього правочину [514, с. 47]. Узагальнюючи наведене, можна стверджувати, що договір як правочин являє певну дію у праві, яка виникає внаслідок свobodного волевиявлення суб'єкта/суб'єктів цивільних правовідносин та спрямовується на виникнення реальних цивільних прав та обов'язків з метою задоволення прав та інтересів сторін договору. Будь-який договір повинен відповідати вимогам правомірності, яка впливає із ст. 204 ЦК України: «правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним» [118].

Договори у цивільному праві можуть класифікуватися за різними критеріями. Щодо цього Г. В. Озернюк справедливо вказує, що система договорів будується на взаємозв'язках внутрішньо єдиних елементів [515, с. 94]. Розгалужену систему договорів пропонує Р. Б. Шишка. Так, дослідник пропонує такий поділ за критеріями: 1) за співвідношенням прав і обов'язків сторін (односторонні, взаємні), двохсторонні, багатосторонні); 2) залежно від економічного критерію (оплатні та безоплатні); 3) залежно від моменту виникнення суб'єктивних прав та юри-

дичних обов'язків у сторін (консенсуальні, реальні); 4) за рівнем урегульованості виділено поймаєновані та непоймаєновані договори; 5) за предметом договору чи за змістом врегульованої договором діяльності виділено речові та зобов'язальні договори; 6) за моментом виникнення зобов'язання (основні, попередні); 7) за призначенням (організаційні, додаткові); 8) залежно від отримання користі від договору (договори на користь його сторін, договори на користь третьої особи); 9) залежно від мотивування до укладення договору (вільні (волюнтарні), обов'язкові (легітарні)), укладення яких обов'язкове для однієї чи обох сторін у силу приписів законодавства; 10) залежно від специфіки участі сторін в узгодженні умов розрізняють договори: взаємопогоджувані, приєднання; 11) залежно від обсягу регулювання та його галузевого спрямування розрізняють змішані та комплексні договори [516, с. 120–123].

Варто зазначити, що наведена класифікація цивільно-правових договорів є достатньо повною, але не охоплює всі види, зокрема алеаторні договори. При цьому залежно від предметної сфери договори можуть мати власну класифікацію. Так, у сфері інтелектуальної власності, сімейному праві можуть виокремлюватися власні системи договорів. Наприклад, О. В. Розгон доводить, що договір у сімейному праві можна розглядати як двосторонній юридичний акт, а саме двосторонній правочин у сімейному праві, оскільки це узгоджені волевиявлення двох учасників сімейних відносин, спрямовані на досягнення певних сімейно-правових наслідків, які настають лише у взаємодії з іншими юридичними фактами [517, с. 14]. Отже, можна стверджувати про можливість виокремлення і самостійного договірного регулювання житлових відносин.

У житловому праві значення та систематизація договорів залишилась практично поза увагою дослідників. Таке положення сформувалось внаслідок того, що норми ЖК УРСР спрямовані на регулювання договірних відносин найму. Як наслідок, на рівні теоретичного дослідження основним договором житлового права став розглядатися договір найму житла, зокрема його поняття, види та умови. Спробу провести систематизацію всіх договорів у житловій сфері зробив Є. О. Мічурін через виокремлення видів правочину з житлом. Дослідник визначає такі правочини: 1) щодо переходу права власності (купівля-

продаж, дарування, рента, довічне утримання, міна, спадкування); 2) правочини щодо права користування житлом (договір найму, договір сервітуту, договір суперфіцію); 3) супутні договори (договори про інформаційне обслуговування, щодо набуття житла, іпотека) [518]. Наведена систематизація є вдалою, але внаслідок змін фактичних житлових відносин, оновлення житлового законодавства частково втратила актуальність.

Договірне регулювання існує практично в усіх видах житлових відносин, оскільки договірне регулювання стало базовим у житловому праві. Правова регламентація договорів у сфері житлового права передбачена ЖК УРСР [78], ЦК України [118], законами України «Про житлово-комунальні послуги» [207], «Про інвестиційну діяльність» [455] та ін. Можна навести такі договори, як інвестиційний договір на будівництво житла, договір підряду на капітальне будівництво житла, договір купівлі-продажу житла, договір довірчого управління майном, договір найму/оренди житла, договір надання житлово-комунальних послуг, страхування житла. Наявність різних договорів, предметом яких є житло або дії, діяльність стосовно житла природно ставить питання щодо виокремлення інституту договірного регулювання житлових відносин у системі житлового права. На наш погляд, незважаючи на системне накопичення договорів у житловій сфері, виокремлювати наведену самостійну інституцію недоцільно, оскільки особливість житлового права полягає в тому, що договірні конструкції природно входять в різні інститути житлового права, а тому не потребують окремого виділення. Договір у житловому праві є засобом реалізації конституційного права на житло або його забезпечення.

Поділ договорів у житловому праві залежить від виду житлових відносин, стадії існування ланцюга забезпечення житлової потреби. Варто зазначити, що за змістом ланцюг забезпечення житлової потреби є економічною категорією, але в межах дослідження приватно-правового регулювання житлових відносин його доцільно визначити. Це надасть можливість виявити і систему договорів у житловій сфері. За лінгвістичним тлумаченням «ланцюг» означає суцільний ряд, сукупність кого-, чого-небудь, розташованого поруч один з одним, послідовний

ряд подій; устаткування, що складається з поєднаних між собою елементів, які утворюють безперервну лінію [519]. Отже, термін «ланцюг» може застосовуватися для визначення послідовних, взаємопов'язаних дій суб'єктів, що спрямовані на досягнення певної мети. На відміну від терміну «механізм», що визначає внутрішню структуру дії чого-небудь, термін «ланцюг» передбачає єдину систему, що складається із зовнішніх відносин між різними суб'єктами, які можуть бути основними або допоміжними учасниками цього ланцюга.

Ланцюг забезпечення житлової потреби може розглядатися в різних аспектах, а саме, як: 1) система суб'єктів, що здійснюють діяльність щодо забезпечення житлової потреби; 2) взаємно поєднані види діяльності в житловій сфері; 3) система правовідносин, що складаються при забезпеченні житлової потреби. Цей ланцюг як діяльність являє собою таку систему елементів: виробництво будівельних матеріалів та надання їх для будівництва житлової нерухомості; розробка та оформлення проєктів будівництва; інвестування в будівництво; будівництво житла; маркетинг щодо реалізації житлової нерухомості; продаж або розподіл житла; набуття права на житло; обслуговування житла. Прикладом такого ланцюга є Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013–2023 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24.10.2012 р. № 967 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23.12.2020 р. № 1360) [520]. Протягом 2013–2020 рр. (станом на 1 липня 2020 р.) відповідно до Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013–2020 рр. було профінансовано 1 млрд 10,6 млн грн, у тому числі з державного бюджету – 317,6 млн грн, із місцевих бюджетів – 693 млн грн. [521]. Реалізація цієї Програми відбувається на підставі укладання договору про обслуговування коштів для будівництва (придбання) доступного житла, однією стороною якого виступає Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву». Предметом цього договору є обслуговування коштів з метою фінансування будівництва (придбання) доступного житла за державної підтримки та отримання у власність відповідної фізичної особи, що виступає другою стороною договору. Кошти за договором отри-

мує забудовник, який зобов'язується передати збудоване житло одержувачу державної підтримки на підставі договору про придбання житла. Отже, за наведеною Програмою ланцюг забезпечення житлової потреби виглядає як фінансування будівництва з урахуванням державної підтримки; будівництво житла; передання збудованого житла; управління та обслуговування житла.

Ще один приклад ланцюга забезпечення житлової потреби, зокрема у достатньому та безпечному житлі, передбачено у Програмі підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім», затвердженій рішенням Наглядової ради Державної установи «Фонд енергоефективності» 16.08.2019 р. (у редакції, затвердженій рішенням від 30.09.2020 р.) [522]. За цією Програмою передбачено проведення енергетичного аудиту багатократного будинку; розробка Проекту змін та реконструкцій для підвищення енергоефективності; фінансування проекту; укладання договору підряду на виконання робіт з реконструкції будівель і споруд; виконання будівельних робіт; експлуатацію та обслуговування.

Узагальнюючи наведене, можна виокремити таку систему договорів у житловій сфері:

1) договори щодо будівництва житла – це договори, спрямовані на створення, реконструкцію та ремонт житла, які включають такі групи договорів:

а) договори щодо безпосереднього створення, реконструкції та ремонту житла (договір будівельного підряду щодо будівництва житла; договір підряду на виконання робіт з реконструкції будівель і споруд; договір підряду на виконання ремонтних робіт відповідного об'єкта житлової нерухомості та ін.);

б) договори, спрямовані на фінансування будівництва житла (договір на пайову участь у будівництві житла; договір про спільну діяльність з будівництва житла; договір про інвестування будівництва житла);

2) договори, спрямовані на набуття права на житло – це договори, що укладаються з метою отримання права власності на житло, користування житлом, проживання в житлі, які поділяються на такі групи:

а) договори, що укладаються з метою набуття права власності (договір купівлі-продажу; дарування; договір пожертви; міни; довічного утримання ренти; договір про

поділ житла, що є у спільній частковій власності; договір оренди з викупом та ін.);

б) договори щодо набуття права користування житлом (договір найму/оренди; договір позички, договір піднайму);

в) договори, спрямовані на встановлення сервітуту проживання в житлі (договір про встановлення сервітуту проживання в житлі);

3) договори щодо надання житлово-комунальних послуг – це договори, спрямовані на забезпечення споживачів житлово-комунальними послугами; поділяються залежно від виду житлово-комунальної послуги (договір з надання послуг управління багатоквартирним будинком; договір водопостачання та ін.) та правового статусу споживача (індивідуальні та колективні договори з надання житлово-комунальних послуг);

4) допоміжні договори – це договори, які укладаються для створення додаткових механізмів забезпечення та реалізації права на житло. До цих договорів можна віднести договір про надання ріелторських послуг; договір страхування житла; договір про надання послуг з охорони житла та ін.

Наведені договори можна поділити на: основні договори, що спрямовані забезпечення житлової потреби (договори щодо будівництва житла, набуття права на житло, надання житлово-комунальних послуг); допоміжні. Допоміжні договори в житловій сфері регулюють відносини, що супроводжують відносини із створення житла, його придбання. Вони є залежними та їх умови можуть мати зв'язок з умовами відповідного основного договору. Усі договори в житловій сфері повинні обов'язково мати письмову форму, в окремих випадках нотаріально посвідчуються та підлягають державній реєстрації. При цьому договори в житловій сфері є вужчими ніж правочини із житлом, які охоплюють і спадкування житла, набуття права на житло у порядку правонаступництва при реорганізації юридичної особи та ін. Усі наведені договори спрямовані прямо або опосередковано на задоволення житлової потреби. Тематика договірного регулювання житлових відносин є достатньо широкою та повинна розкриватися у межах самостійного наукового дослідження, у цій роботі надаються лише загальні засади договірного

регулювання житлових відносин. Отже, звернемося до характеристики наведених видів договорів.

На наш погляд, договори щодо будівництва житла варто включати у систему договірною регулювання житлових відносин. У житловому праві традиційно сформувався позиція, що будівельні відносини не відносяться до предмета житлового права, тобто не можуть розглядатися як житлові відносини. Це визначено у ч. 2 ст. 3 проєкту Житлового кодексу України, а саме: відносини щодо відведення земельних ділянок для житлового будівництва, проведення будівництва і реконструкції житлових будинків, надання кредитів на будівництво чи придбання житла, регулюються відповідним законодавством, будівельними і санітарними нормами [149].

Вважаємо, що виключення відносин щодо будівництва, реконструкції, ремонту житла із житлових відносин, є спірною позицією. Це твердження базується на тому, що будівництво житла, його ремонт мають безпосередній зв'язок із: виникненням житлових відносин; набуттям права на житло; визначенням придатності житла. Ця діяльність включається у ланцюг задоволення житлової потреби за державними програмами фінансування набуття права на житло. Також підвищення рівня енергоефективності в багатоквартирних будинках як предмета діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів неможливе без включення у систему поліпшення умов проживання в житлі і відносин щодо реконструкції будинку. Внаслідок виникнення застарілого житлового фонду, з чим держава зіткнеться у найближчі двадцять років, необхідне проведення реконструкції житлових кварталів, багатоквартирних будинків, що неможливо без відносин із будівництва житла. Крім того, санітарно-технічні умови придатності житла є базовими при визначенні достатності (адекватності) житла, тому їх неможливо не враховувати у межах розвитку динаміки житлового правовідношення. У юридичній літературі визначено, що без будівництва нового, спеціально спроектованого під теперішні потреби житла навряд чи можна буде вирішити житлову проблему, а сучасні будівельні технології мають сприяти її вирішенню [523, с. 63]. Дослідники також звертають увагу на роль житлового права у формуванні та

структуруванні житлового фонду, забезпеченні його збереження та безпеки шляхом вирішення відповідних завдань, що впливають з предмета житлового права [524, с. 77]. Науковці відносять і кредитування житла саме до сфери житлових відносин [525, с. 123].

Безумовно, договірні відносини у сфері будівництва, кредитування житла є цивільними правовідносинами. Законодавча регламентація цих відносин має елементи імперативності, що може виводити їх правову регламентацію у самостійну, комплексну галузь законодавства. З огляду на це зазначимо, що часткове включення відносин із будівництва житла, його кредитування у систему відносин із забезпечення житлової потреби у межах житлового права, не змінює їх правову природу та належність. Так, Є. О. Харитонов та О. І. Харитонova звертають увагу на те, що варто розрізняти будівельні відносини із забезпечення житлом та будівельне право, містобудівне право як комплексні галузі законодавства [526, с. 20]. Отже, включення договірного регулювання будівництва, реконструкції, ремонту житла, спрямованого на забезпечення житлом, до системи договірного регулювання житлових відносин, вважаємо цілком допустимим.

Традиційними договорами житлового права є договори щодо набуття права на житло. Ці договори поділяються на три групи: договори, що укладаються з метою набуття права власності; договори щодо набуття права користування житлом; договори, спрямовані на встановлення сервітуту проживання в житлі. Вони також можуть поділятися залежно від:

1) платності: платні (договір оренди; найму та ін.) та безоплатні (договір позички, дарування);

2) мети договору: прості договори (передбачають виключно використання житла для проживання, зокрема договір найму) та складні (передбачають використання житла для проживання та/або іншу дію з подальшим отриманням права власності: договір оренди з викупом; договір найму житла з викупом; договір довічного утримання);

3) набуття самостійного права користування житлом: первинні договори (укладаються для отримання самостійного права користування житлом: договір оренди; найму) та похідні (укладаються без права самостійного права

користування житлом; виключно для проживання в житлі: договір піднайму житла).

Договори щодо набуття права власності на житло включають: договір купівлі-продажу, дарування, договір пожертви, міни, довічного утримання, ренти, договір про поділ житла, що є у спільній частковій власності, договір оренди/найму з викупом та ін. Усі ці договори укладаються у письмовій формі, переважно із нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією в реєстрі нерухомого майна. Їх особливість полягає у предметі договору – житлі/житлової нерухомості, яке має якісні характеристики, що обов'язково визначаються у договорі, зокрема вартість договорів визначається на підставі незалежної оцінки нерухомого майна, яка проведена суб'єктом оціночної діяльності. Загальним є те, що для розвитку цивільного обігу необхідно, щоб учасники договорів виконували свої обов'язки належним чином [527, с. 148].

Найбільш поширеним договором щодо набуття права власності на житло є договір купівлі-продажу житла. Поняття договору купівлі-продажу встановлено у ст. 655 ЦК України: відповідно до цього договору одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму [118]. Предметом договору купівлі-продажу житла може бути: квартира, частина квартири, приватизована кімната в гуртожитку, житловий будинок, частина житлового будинку, житло, незавершене у будівництві. Залежно від предмета договору купівлі-продажу житла можуть виокремлюватися і види цього договору, зокрема договір купівлі-продажу квартири або житлового будинку. Залежно від виду житлової нерухомості деталізується предмет договору, зокрема, якщо це частина квартири, житлового будинку, обов'язково вказуються відомості про розмір та власника, якій надає згоду на укладання такого договору. Обов'язково необхідно вказувати розмір, стан, склад житлової нерухомості згідно з даними державного реєстру нерухомого майна. Останнім часом, внаслідок погіршення економічної ситуації, з'являються договори купівлі-продажу житла з розстроченням платежу. Як справедливо вказує В. Крат, проблемними питаннями цього договору є:

«(а) момент виникнення права власності за договором купівлі-продажу нерухомості з відстроченням (розстроченням) платежу; (б) охорона прав продавця при переході права власності на об'єкт нерухомості до покупця за договором купівлі-продажу нерухомості з відстроченням (розстроченням) платежу» [528].

Щодо цих питань практикуючий нотаріус О. Чуєва зазначає, що: право власності у покупця на передане та неоплачене майно виникає з моменту укладання договору купівлі-продажу, а відповідно і реєструється одночасно з нотаріальним посвідченням договору, отже до його оплати продавцю належить право застави на це майно. Одразу після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу з розстроченням (відстроченням) платежу нотаріус за заявою заінтересованої особи та за умови оплати адміністративного збору може зареєструвати обтяження проданого майна іпотекою, що і стане гарантією виконання зобов'язань покупця за таким договором [529, с. 41, 42].

Узагальнюючи, можна зазначити, що договір купівлі-продажу є основоположним у процесі набуття права власності на житло. Цей договір може поділятися залежно від: 1) предмета договору: договір купівлі-продажу квартири, частини квартири, приватизованої кімнати у гуртожитку, житлового будинку, частини житлового будинку, житла незавершеного у будівництві; 2) умов оплати: договір купівлі-продажу з повною оплатою та договір купівлі-продажу житла з розстроченням платежу.

Альтернативним договором іпотеки виступає договір оренди/найму житла. Щодо його характеристики І. П. Івашова вказує, що для будівельних компаній, які мають реалізувати новозбудоване житло, оренда житла з правом викупу стане альтернативною іпотечною кредитуванням та може розглядатись як інвестування коштів і новий вид операцій на ринку нерухомості [530, с. 378]. Засади правової регламентації цього договору закріплено у ст. 8101 ЦК України: «оренда житла з викупом є особливим видом найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі – вигодонабувачу» (ч. 1 ст. 8101 ЦК України) [118].

Цей договір є: довготривалим, укладається на строк до 30 років, ризиковим, консенсуальним, платним, укладається у письмовій формі та підлягає обов'язковому

нотаріальному посвідченню. Є укладеним з моменту його державної реєстрації. «Істотними умовами договору оренди житла з викупом є: 1) найменування сторін; 2) характеристики житла, щодо якого встановлюються відносини оренди з викупом; 3) строк, на який укладається договір; 4) розміри, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду; 5) умови дострокового розірвання договору; 6) порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання або припинення договору; 7) права та зобов'язання сторін; 8) відповідальність сторін; 9) інші умови, визначені законом» (ч. 5 ст. 810 ЦК України) [118]. Примірний договір оренди житла з викупом затверджено наказом Міністерством регіонального розвитку та будівництва України від 24.06.2009 р. № 252 [531].

Право власності на житло може набуватися і за договором про поділ житла, що є у спільній частковій власності. Такий договір може укладатися між співвласниками (ст. 367 ЦК України [118]); подружжям, незалежно від розірвання шлюбу (ст. 69 Сімейного кодексу України [287]). Особливість цього договору полягає в такому: це результат добровільного переконання всіх співвласників на його укладання; при його укладанні не можна порушувати прав інших осіб; відсутність спору щодо розміру та планового розташування часток житла; наявності технічної можливості здійснення такого поділу. За загальним правилом доля кожного співвласника є рівною за винятком, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом, правочином або рішенням суду. У разі фактичної неможливості виділення долі у натурі може призначатися будівельна-технічна експертиза, яка визначає подільність чи неподільність житла, результати якої можуть як враховуватися, так і не враховуватися співвласниками. Цей договір укладається в письмовій формі із обов'язковим нотаріальним посвідченням.

Якщо поділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим, співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки за наявності його згоди (п. 1.5 Загальних положень Методичних рекомендацій щодо порядку державної реєстрації речових прав у разі

поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна та об'єднання об'єктів нерухомого майна, схвалених Колегією Державної реєстраційної служби України 11.12.2012, протокол № 3 [532]). При укладанні договору про поділ житла відбувається припиненням права спільної власності, а виникаюче право приватної власності на частину житла підлягає державній реєстрації в реєстрі нерухомого майна.

Право власності на житло може виникати і на підставі близьких між собою договорів: ренти та довічного утримання. У правовій доктрині визначено, що рента (від лат. *reddita* – віддана назад) може визначатися у двох аспектах: 1) як одержуваний дохід на капітал, який вкладено у цінні папери, нерухомість тощо, без здійснення одержувачем ренти підприємницької діяльності; 2) як договір ренти [533, с. 190]. Як зазначає О. С. Яворська, договір довічного утримання є різновидом ренти і відрізняється від нього певними ознаками: 1) платник ренти зобов'язується виплачувати одержувачеві ренти у формі конкретної грошової суми або в іншій формі, а набувач за договором довічного утримання зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням (яке теж, до речі, може бути як у грошовій, так і в іншій формі), доглядом; 2) договором ренти обов'язок платника ренти може носити безстроковий характер або здійснюватися протягом певного строку, тоді як набувач за договором довічного утримання здійснює свій обов'язок довічно; 3) майно під виплату ренти може передаватися у власність платника як на відплатних, так і на безвідплатних засадах (ст. 734 ЦК України), тоді як за договором довічного утримання майно передається у власність набувача взамін утримання, яке він має надати [534, с. 4].

Наведені договори у житловому праві мають власну специфіку, яка полягає в тому, що їх мета є складною: 1) вона спрямована на задоволення інтересів власника житла у вигляді отримання певного утримання, грошей; 2) забезпечує задоволення інтересів суб'єкта, що надає утримання, виплачує гроші, у вигляді отримання права власності на житло, зокрема задоволення житлової потреби.

Особливу увагу дослідники житлового права приділяють договорам з набуття права користування житлом. М. К. Галянтич пропонує виокремлювати такі групи дого-

ворів щодо користування житлом, залежно від їх; 1) мети: договори комерційного найму, простого та соціального найму житла; 2) розмежовуються за критерієм строковості; 3) прибутковості; 4) за колом прав та обов'язків, що прямо впливає на коло прав та обов'язків основного суб'єкта користування – фізичної особи, яка задовольняє свою житлову потребу у випадках, коли вона сама є власником житла (безпосереднє користування) або коли отримала його від власника в користування на законній підставі (залежне від волі власника речове право) [385, с. 22]. Наведений підхід слід підтримати.

І. П. Івашова вказує, що до договору найму житла належать такі види договорів, як договір приватного найму житла, договір найму житла з викупом, договір соціального найму житла, договори найму службового житла та гуртожитків [535, с. 4]. О. О. Кармаза наголошує, що договір найму житла та договір оренди житла входять до групи цивільних договорів, спрямованих на передачу житла в користування та мають як спільні, так і відмінні ознаки [500, с. 22]. Є. О. Конюхова провела більш детальну класифікацію щодо договору соціального найму. Так, видами договору соціального найму житла, на її думку, є договори користування житловим приміщенням: соціального гуртожитку, що укладаються з особами, які перебувають на квартирному обліку за умови, що таке житло є єдиним місцем проживання зазначених осіб; тимчасового притулку для дорослих, що укладаються з особами без визначеного місця проживання [536, с. 5]. Узагальнюючи наведене, можна визначити, що договори найму/оренди житла можуть поділятися залежно від: 1) способів забезпечення житлової потреби (комерційний, соціальний найм житла, найм/оренда службового житла); 2) виду житлової нерухомості, що є предметом договору (найм/оренда квартири, житлового будинку, кімнати у квартирі, кімнати в гуртожитку, частини житлового будинку); 3) строку договору: з визначенням строку або без визначення строку (договір службового найму/оренди укладається на строк дії трудових обов'язків працівника, що потребує житла).

Визначені види договорів найму/оренди житла впливають із норм українського житлового законодавства. Наприклад, Голландський закон про оренду виокремлює

чотири моделі цього договору залежно від строків: модель А – договір, укладений на невизначений період; модель В – договір, що має фіксований період, максимум 2 роки; модель С – на певний період з можливостями розторгнення за вимогами сторін; модель D – тимчасовий договір, з урахуванням, що це службове житло [537]. До істотних умов цього договору віднесено: реквізити сторін; розмір орендної плати; спосіб оплати; строки договору, момент його виникнення та припинення; особливі правила проживання (наприклад, куріння, домашні тварини, гості, оренда третьою особою); обов'язки орендодавця з технічного обслуговування, ремонту; прибирання місць загального користування і приміщень; конфіденційність кімнат; список інвентарю (якщо ваші кімнати застелені килимами або мебльовані) [538]. Отже, у світі простежуються єдині концепції щодо договору оренди/найму житла, його видів, умов проживання за цим договором.

На особливість договору найму/оренди житла звертає увагу Л. А. Литовченко: «зміст житлових правовідносин, що виникають за договором найму жилого приміщення, виявляється в тому, що право на жиле приміщення (квартиру, кімнату у квартирі) виникає із юридичного складу, елементами якого є: попереднє визнання громадянина таким, що потребує поліпшення житлових умов, перебування його на квартирному обліку (обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов); рішення виконавчого комітету місцевої ради про надання громадянину конкретного жилого приміщення; видача ордера на жиле приміщення; укладання договору найму жилого приміщення» [539, с. 121]. Наведений підхід поширюється виключно на договір найму у державному, комунальному житловому фонді, але не може бути реалізований щодо комерційного найму житла.

Варто звернути увагу на справоведливий висновок М. В. Мороз, який підкреслює, що правовідносини з найму можуть існувати і поза межами строку дії договору найму, наприклад, у частині невиконаних сторонами обов'язків (щодо внесення плати за найм, сплати неустойки за прострочення повернення орендованого майна тощо) [540, с. 50]. Дійсно, правовідносини з договору найму/оренди житла є більш тривалими ніж встановлені строки у договорі. В. Г. Швидка вказує, що «однією з головних

істотних умов договору найму (оренди) житла є його суб'єктний склад, який, крім основних фігурантів договору – наймодавця і наймача, охоплює ціле коло інших учасників договору, яких можна розділити на два види: особи, що мають самостійне право користування житлом, та особи, що не мають самостійного права користування житлом» [499, с. 50].

По суті, договір найму/оренди житла має певну специфіку в суб'єктному складі, зокрема у роз'ясненні Міністерства юстиції України «Договір найму (оренди) житлового приміщення» від 05.01.2011 р. зазначено, що сторонами у договорі найму житла можуть бути фізичні та юридичні особи [541]. Юридична особа як наймач може набувати право на житло з метою його передання для проживання працівникам. Крім того, особливість суб'єктного складу полягає в тому, що наймач має право на вселення в житло членів сім'ї.

Договір найму/оренди житла укладається у письмовій формі, є консенсуальним та платним. На відміну від нього, безоплатне користування житлом виникає на підставі договору позички. За договором позички одна сторона (позичкодавець) безоплатно передає або зобов'язується передати другій стороні (користувачеві) річ для користування протягом встановленого строку (ч. 1 ст. 827 ЦК України) [118]. Аналізуючи це законодавче визначення, В. П. Маковій виокремлює такі ознаки договору позички житла: 1) користування житлом є безоплатним; 2) може мати характер реального чи консенсуального договору; 3) двосторонній; 4) за своєю юридичною природою досить схожий з договорами дарування, найму та позики [542, с. 202]. Дійсно, договір позички житла використовується для безоплатного задоволення житлової потреби, але користувач повинен нести звичайні витрати щодо підтримання житла у належному стані, зокрема здійснювати поточний ремонт житла, ліквідувати житлово-комунальні аварії тощо. Тому у договорі позички житла необхідно це визначати; як наслідок, позичкодавець (власник житла) отримує непрямий прибуток у вигляді утримання житла або вартості ремонтних робіт. Такий дохід підлягає оподаткуванню, а тому природа безоплатності договору позички житла потребує додаткового дослідження.

До договорів набуття права користування на житло належить і договір про встановлення сервітуту прожи-

вання в житлі. Відповідно до ч. 1 ст. 402 ЦК України він може бути визначений договором; ч. 2 ст. 403 ЦК України закріплено, що сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку; особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором (ч. 3 ст. 403 ЦК України) [118]. З наведеного виходить, що договір про встановлення безоплатного сервітуту щодо житла може бути з визначенням строку або без визначення строку. Т. В. Предчук доводить, що договір про встановлення сервітуту є цивільно-правовим договором за яким одна сторона – власник або законний володілець земельної ділянки, природних ресурсів або іншого нерухомого майна (сервітутодавець) надає або зобов'язується надати за оплату чи без такої право користування об'єктом сервітуту іншій стороні (сервітуарію) для задоволення його речових потреб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб, а сервітуарій зобов'язується використувати об'єкт сервітуту відповідно до умов договору [543, с. 8]. Отже, договір про встановлення сервітуту проживання в житлі може поділятися залежно від: 1) строку (з визначеним та невизначеним строком); 2) платності (платний, безоплатний). Цей договір укладається з метою забезпечення житлової потреби сервітуарія.

Договірне регулювання житлових відносин охоплює і регламентацію відносин у сфері житлово-комунальних послуг. Надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах (ч. 1 ст. 12 Закону України «Про житлово-комунальні послуги») [207]. Житлово-комунальні послуги мають змішану правову природу. Можна стверджувати, що в цій правовій дефініції мають прояв елементи публічного та приватного права. Ця послуга має обов'язковий характер, оскільки її функціональним призначенням є збереження житлового фонду [544, с. 4]. Договори щодо надання житлово-комунальних послуг поділяються залежно від виду житлово-комунальної послуги (договір з надання послуг управління багатоквартирним будинком; договір водопостачання, газопостачання та ін.) та правового статусу споживача (індивідуальні та колективні договори з надання житлово-комунальних послуг).

Колективний договір про надання комунальних послуг – це договір про надання комунальних послуг, який

укладається з виконавцем комунальних послуг за рішенням співвласників (на умовах, визначених у рішенні співвласників (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) та є обов'язковим для виконання всіма співвласниками (п. 3 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги») [207]. Індивідуальний договір про надання комунальних послуг – це договір про надання комунальних послуг, який укладається з виконавцем комунальних послуг та фізичною або юридичною особою, яка є власником (співвласником) нерухомого майна, або за згодою власника з іншою особою, яка користується об'єктом нерухомого майна з метою отримання житлово-комунальних послуг для власних потреб. Договір з колективним споживачем про надання комунальної послуги укладається об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку або іншою юридичною особою, яка об'єднує всіх співвласників такого будинку та в їхніх інтересах укладає відповідний договір про надання комунальних послуг, як колективним споживачем [545].

Ці договори є двосторонніми, реальними, оплатними. Вони укладаються у письмовій формі згідно з типовими або примірними договорами, затвердженими Кабінетом Міністрів України або іншими уповноваженими законом державними органами. Договори з надання житлово-комунальних послуг можуть укладатися як самостійні на підставі індивідуальної оферти, так і як публічні договори. Правило індивідуальної оферти може бути поширено виключно на споживачів, що отримують житлово-комунальні послуги для власного споживання, які визначені Законом України «Про житлово-комунальні послуги». Така можливість визначена ч. 4 ст. 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Зокрема, з пропозицією про укладання договору про надання комунальних послуг або внесення змін до нього може звернутися будь-яка сторона, надавши письмово другій стороні проєкт відповідного договору (змін до нього), складений згідно з типовим договором. Якщо протягом 30 днів після отримання проєкту договору (змін до нього) виконавець комунальної послуги, який одержав проєкт договору (змін до договору) від споживача, не відмовився від пропозиції споживача та не припинив надання відповідної послуги, то договір вважається укладеним у

редакції, запропонованій споживачем [207]. Відмова споживача від послуги є підставою для припинення надання житлово-комунальної послуги; з обов'язком сплати за фактичне споживання послуги. Із цього випливає що споживач може також визначати власні умови договору.

Укладання публічних договорів з надання житлово-комунальних послуг відбувається на підставі заяви-приєднання до умов типового договору. Наявність публічних договорів у сфері житлово-комунальних послуг означає, що норми, які пропонуються виконавцем послуги, є імперативними та практично не можуть бути змінені. Імперативність правил укладання договорів у цій сфері пов'язана з тим що: 1) надання послуги може бути при наявності технічної можливості забезпечення послугою споживача; 2) лише виконавець може визначати можливість та технічні умови постачання послуги; 3) наявна зацікавленість держави у стабільних правовідносинах надання житлово-комунальних послуг.

Істотними умовами договору про надання житлово-комунальної послуги є: 1) перелік послуг; 2) вимоги до якості послуг; 3) права і обов'язки сторін; 4) відповідальність сторін за порушення договору; 5) ціна послуги; 6) порядок оплати послуги; 7) порядок і умови внесення змін до договору, в тому числі щодо ціни послуги; 8) строк дії договору, порядок і умови продовження його дії та розірвання (ч. 3 ст. 12 Закону України «Про житлово-комунальні послуги») [207]. Договір про надання комунальних послуг укладається строком на один рік (ч. 3 ст. 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги») [207]. Комунальні послуги з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії надаються виключно на підставі індивідуальних договорів (ч. 2 ст. 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги») [207]. Звернемось до аналізу правового регулювання з постачання та розподілу природного газу.

Регулювання правовідносин постачання та розподілу природного газу поділяється на нормативне та індивідуальне. Нормативне регулювання складається з таких актів: законів України «Про житлово-комунальні послуги» (редакція 2018 р., вводиться в дію з 1 травня 2019 р.) [207]; «Про ринок природного газу» [240]; Кодексу газо-

розподільних систем [546]; Правил постачання природного газу [547] та Типового договору постачання природного газу побутовим споживачам [548], затверджених постановами Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, тощо. Індивідуально-правове регулювання виникає на підставі договорів про приєднання до газопровідної системи, розподілу газу та постачання газу.

Учасники правовідносин постачання та розподілу природного газу визначаються нормативними актами:

1) за договором про надання житлово-комунальних послуг з постачання та розподілу природного газу сторонами будуть виступати виконавець та споживач. Пунктом 1 частини 2 статті 6 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що виконавцями послуг з постачання та розподілу природного газу є постачальник, який на підставі ліцензії провадить діяльність із постачання природного газу, та оператор газорозподільної системи, до якої приєднані об'єкти газоспоживання споживача [207]. Із цього випливає, що виконавцями житлово-комунальних послуг є постачальник та оператор. Споживачами послуги будуть індивідуальний або колективний споживач (ОСББ);

2) у Законі України «Про ринок природного газу» закріплені такі суб'єкти: замовник (фізична або юридична особа, яка на підставі договору замовляє певний вид послуг); вразливі споживачі; побутовий споживач; споживач; захищені споживачі; оператор газорозподільної системи; оператор установки LNG; оптовий покупець; оптовий продавець; постачальник «останньої надії»; постачальник природного газу; суб'єкт ринку природного газу [240];

3) у пункті 2 Правил постачання природного газу визначено, що дія цих Правил поширюється на постачальників, споживачів природного газу – фізичних осіб (побутових споживачів); фізичних осіб – підприємців; юридичних осіб та операторів ГРМ/ГТС [547];

4) згідно із пунктом 3 Кодексу газорозподільних систем «дія цього Кодексу поширюється на операторів газорозподільних систем, замовників доступу та приєднання до газорозподільної системи, споживачів (у тому числі побутових споживачів), об'єкти яких підключені до газорозподільних систем, та на їх постачальників» [546].

Узагальнюючи можна стверджувати, що сторонами договору постачання та розподілу газу є виконавець (постачальник та оператор газорозподільної системи) та споживач (побутовий та непобутовий).

Постачання та розподіл газу є різними послугами. Вони мають взаємозв'язок у векторі задоволення потреб споживача щодо отримання газу. Тому для споживання газу необхідно укласти декілька договорів або приєднатися заявою до договору, що має публічну оферту. Це договір на приєднання до газорозподільної системи, договір розподілу природного газу та договір постачання природного газу. Первинно правовідносини з розподілу та постачання газу виникають при технічній можливості приєднатися до газорозподільної системи та юридичного оформлення такого приєднання.

Договір на приєднання до газорозподільної системи (договір на приєднання) – письмова угода між оператором газорозподільної системи та замовником послуги з приєднання – визначає їх правовідносини під час виконання приєднання об'єкта замовника до газорозподільної системи, яка на законних підставах перебуває у власності чи користуванні (у тому числі в експлуатації) оператора газорозподільної системи. Невід'ємною частиною договору на приєднання є технічні умови приєднання. Технічні умови приєднання включають ситуаційний план (ескізне креслення) розміщення ділянки газопроводу, на якому встановлюється точка приєднання та визначається прогнозована точка вимірювання (місце встановлення вузла обліку).

Варто розрізнити правовідносини щодо первинного приєднання до газорозподільної системи та правовідносини, за яких споживача вже приєднано до газопровідної системи (це буде доступ до газорозподільної системи). Доступ споживачів, у тому числі побутових споживачів, до газорозподільної системи для споживання природного газу надається за умови та на підставі укладеного між споживачем та оператором газорозподільної системи договору розподілу природного газу.

Договір розподілу природного газу – правочин, укладений між оператором газорозподільної системи та споживачем (у тому числі побутовим споживачем) відповідно до вимог Кодексу газорозподільних систем, згідно з яким

забезпечується фізична доставка природного газу, належного споживачу, та/або цілодобовий доступ об'єкта споживача до газорозподільної системи. Сторонами договору є оператор ГРМ та споживач. Предметом цього договору є платна послуга з розподілу природного газу з дотриманням належного рівня надійності, безпеки, якості та величини тиску природного газу, що надає можливість забезпечення цілодобового доступу споживача до газорозподільної системи в межах приєднаної потужності його об'єкта і розподіл (переміщення) належного споживачу (його постачальнику) природного газу газорозподільною системою з метою його фізичної доставки до межі балансової належності об'єкта споживача. Цей договір укладається за формою Типового договору розподілу природного газу, затвердженого постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 30.09.2015 р. № 2498 [549]. Характеристики цього договору такі: це договір приєднання, укладається на невизначений строк, є публічним договором.

Приєднання до цього договору відбувається на підставі заяви приєднання. Це письмова заява-приєднання споживача до умов цього договору, складена відповідно до вимог Кодексу газорозподільних систем, що містить персоніфіковані дані щодо споживача та його об'єкта та є невід'ємною частиною цього договору. Обов'язковою умовою надання споживачу послуги з розподілу природного газу є наявність у споживача об'єкта, підключеного в установленому порядку до газорозподільної системи оператора ГРМ. Споживач має право здійснювати відбір/споживання природного газу з газорозподільної системи за умови включення його до Реєстру споживачів будь-якого постачальника у періоді фактичного відбору/споживання природного газу, що в установленому Кодексом газотранспортної системи порядку підтверджується оператором газотранспортної системи до початку такого періоду.

Юридичне значення договору розподілу природного газу полягає в тому, що лише за його наявності споживач має право укласти договір про постачання природного газу. Постачання природного газу побутовим споживачам здійснюється за договором, який має відповідати типовому договору постачання природного газу побутовим спо-

живачам, що затверджується Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг та оприлюднюється в установленому порядку. Постачання природного газу постачальником «останньої надії» (постачальник, визначений Кабінетом Міністрів України, який не має права відмовити в укладенні договору постачання природного газу на обмежений період часу) здійснюється на підставі договору, який має відповідати типовому договору постачання природного газу постачальником «останньої надії», що затверджується Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг. Договір постачання природного газу постачальником «останньої надії» є публічним. Споживач має право самостійно обирати постачальника природного газу. Варто підкреслити, що сьогодні в Україні, внаслідок технічних властивостей газопровідних систем, кожним споживачем обирати постачальника газу немає можливості, однак це цілком поширена практика в європейських країнах.

Юридичне значення договору постачання газу полягає у тому, що за відсутності у споживача договору постачання природного газу та/або виділених його постачальником підтверджених обсягів для потреб споживача на відповідний календарний період споживач не має права використовувати (споживати) природний газ із газорозподільної системи.

Постачання природного газу здійснюється за умови його комерційного обліку: для населення, що проживає у квартирах та приватних будинках, у яких природний газ використовується комплексно, у тому числі для опалення. З метою забезпечення комерційного обліку природного газу для населення суб'єкти господарювання, що здійснюють розподіл природного газу на відповідній території, оснащують споживачів природного газу – фізичних осіб (населення) індивідуальними лічильниками газу (ст. 2 Закону України «Про забезпечення комерційного обліку природного газу») [550].

Узагальнюючи наведене, варто підкреслити, що договірне регулювання житлових відносин потребує самостійного наукового дослідження. При цьому воно вже сформовано, але не достатньо обґрунтовано у царині житлового права.

Виокремлено таку систему договорів у житловій сфері:

1) договори щодо будівництва житла – це договори, спрямовані на створення, реконструкцію та ремонт житла, які включають такі групи договорів:

а) договори щодо безпосереднього створення, реконструкції та ремонту житла (договір будівельного підряду щодо будівництва житла, договір підряду на виконання робіт з реконструкції будівель і споруд, договір підряду на виконання ремонтних робіт відповідного об'єкта житлової нерухомості та ін.);

б) договори, спрямовані на фінансування будівництва житла (договір на пайову участь у будівництві житла, договір про спільну діяльність з будівництва житла, договір про інвестування будівництва житла);

2) договори, спрямовані на набуття права на житло, – це договори, що укладаються з метою отримання права власності на житло, користування житлом, проживання в житлі. Вони поділяються на такі групи:

а) договори, що укладаються з метою набуття права власності (договір купівлі-продажу, дарування, договір пожертви, міни, довічного утримання, ренти, договір про поділ житла, що є у спільній частковій власності, договір оренди з викупом та ін.);

б) договори щодо набуття права користування житлом (договір найму/оренди, договір позички, договір піднайму);

в) договори, спрямовані на встановлення сервітуту проживання в житлі (договір про встановлення сервітуту проживання у житлі);

3) договори щодо надання житлово-комунальних послуг – це договори, спрямовані на забезпечення споживачів житлово-комунальними послугами; поділяються залежно від виду житлово-комунальної послуги (договір з надання послуг управління багатоквартирним будинком, договір водопостачання та ін.) та правового статусу споживача (індивідуальні та колективні договори з надання житлово-комунальних послуг);

4) допоміжні договори – це договори, які укладаються для створення додаткових механізмів забезпечення та реалізації права на житло. До цих договорів можна віднести договір про надання ріелторських послуг, договір страхування житла, договір про надання послуг з охорони житла та ін.

4.4. Допоміжні договори в системі договірної регулювання житлових відносин

Допоміжні договори в системі договірної регулювання житлових відносин спрямовані на регулювання допоміжної діяльності, яка направлена на забезпечення житлової потреби. Такі види договорів виокремлюють дослідники в різних галузях юридичних наук. В. В. Луць поділяв транспортні договори на основні та допоміжні, останні спрямовуються для створення умов та забезпечення нормального функціонування процесу перевезень [551, с. 486]. І. С. Лукасевич-Крутник вказує, що допоміжні транспортні договори відрізняються від основних передусім своєю цільовою спрямованістю, вони направлені на реалізацію неодноразово повторюваних основних договорів перевезення протягом певного проміжку часу [552, с. 105]. При розгляді допоміжних заставних зобов'язань А. Чанишева доводить, що допоміжні зобов'язання покликані сприяти нормальному розвитку речових заставних правовідносин, які, у свою чергу, є засобом забезпечення основного зобов'язання (того, задля якого встановлена застава) [553, с. 79]. Отже, допоміжні договірні конструкції можуть існувати в житловій сфері, вони спрямовані на врегулювання допоміжних механізмів із набуття права на житло, забезпечення житлових інтересів. Їх укладання та реалізація не впливають на здійснення житлових відносин, але їх механізми дозволяють спростити певні процедурні відносини в житловій сфері. Наприклад, при бажанні суб'єкта набути право власності на житло він може звернутися до спеціалізованого посередника або здійснювати дії самостійно.

Допоміжні договори регулювання житлових відносин – це договори, за якими сторони встановлюють модель поведінки з метою реалізації допоміжних механізмів щодо задоволення житлової потреби, отримання певної інформації про правовий режим житла, безпечного володіння та користування житлом. У житловому праві доцільно виокремлювати такі допоміжні договори, як: договір страхування житла, договір про надання ріелторських послуг, договір про надання послуг з охорони житла. Ці договори не впливають на правовідношення набуття права на житло або стабільного проживання в житлі. Вони

лише регулюють додаткові відносини, що можуть супроводжувати основне зобов'язання. У сфері наукових досліджень житлового права цим договорам приділена недостатня увага, а тому звернемося до їх характеристики.

Відносини щодо страхування житла є одними з проблемних питань у сфері реформування житлового законодавства. З одного боку, страхування житла є одним з ефективних засобів у сфері цивільно-правового захисту житлових прав, з іншого боку, в Україні не сформована повноцінна система страхування житла. Проблематика посилюється й тим, що в науці житлового права окремо не досліджувались питання страхування житла, зокрема не виокремлені теоретичні засади страхування житла, його значення для розвитку стабільних житлових відносин. При цьому саме устрахування житла має прояв співвідношення балансу публічних та приватних інтересів щодо стабільного користуванні житлом. Наявність механізмів страхування житла знімає тягар з органів місцевого самоврядування із забезпечення житлом осіб, що потребують житла внаслідок його руйнування. Наприклад, 5 лютого 2017 р. у с. Бронька Іршавського району Закарпатської області місцева річка вийшла з берегів та підтопила будинки, особам, які втратили будинки внаслідок льодоходу, компенсували вартість житла за рахунок обласного бюджету, місцевим мешканцям у зв'язку із знаходженням у зоні природних катаклізмів рекомендувалось переходити до світового досвіду – страхування житла [554].

Варто підкреслити, що система національного страхування житла перебуває лише на стадії започаткування. Відсутність концепції розвитку ринку страхових послуг щодо житла призводить до колізій та прогалин у практиці страхування цього об'єкта. Водночас слід зазначити, що страхування є найбільш оперативним та ефективним механізмом захисту майнових інтересів власників і користувачів житла, оскільки страховий захист гарантує власникам житлових приміщень відшкодування фінансових втрат, пов'язаних з відновленням майна, пошкодженого або знищеного в результаті настання певних страхових подій, або придбанням нового житла замість втраченого. Українським законодавством ризик випадкової загибелі або випадкового пошкодження майна покладено на влас-

ника, і тому страхування житла є актуальним питанням, з яким повинен ознайомитися кожен володілець житлового приміщення.

Страхування – це вид цивільно-правових відносин щодо захисту майнових інтересів громадян та юридичних осіб у разі настання певних подій (страхових випадків), визначених договором страхування або чинним законодавством, за рахунок грошових фондів, що формуються шляхом сплати громадянами та юридичними особами страхових платежів (страхових внесків, страхових премій) та доходів від розміщення коштів цих фондів (ст. 1 Закону України «Про страхування») [555]. Законом України «Про страхування» встановлено, що в Україні встановлено дві форми страхування: обов'язкове та добровільне. Згідно зі ст. 7 цього Закону страхування житла не відноситься до обов'язкового виду страхування [555]. Можливо, відсутність обов'язкового страхування житла призводить до того, що страхування цього об'єкта не поширено серед українців.

На відміну від України, у США страхування є розповсюдженим зобов'язанням власників житла. У США існують декілька типів страхування житла, зокрема американські страховики виділяють десять типів страхування житла, що мають назву «НО». Розглянемо їх з метою аналізу американського досвіду страхування житлової нерухомості, який необхідно враховувати при формуванні української системи страхування житла. НО-1 – основне базове страхове покриття, що пропонується для власників житла у США. Це страхування покриває десять страхових випадків. НО-2 – це більш широке страхування, оскільки цей тип страхування охоплює різні типи житлової нерухомості: житло (будинок), окремий гараж, паркан та передбачає більш широкий перелік страхових випадків, зокрема в'їзд транспортного засобу у будинок, пошкодження будинку внаслідок куріння, вандалізму, крадіжки, вулканічного виверження, падіння об'єктів на майно, зокрема маси льоду, снігу чи дощу зі снігом, випадкового пострілу або переповнення води або потоку, що пошкоджує або руйнує об'єкт страхування, випадкові тріщини; заморожування будинку, пошкодження від електричного струму та ін.

Наступний страховий поліс – НО-3. Цей тип страхування називається «політикою спеціальної форми». Спи-

сок випадків для НО-3 такий: рух землі (землетруси, припиненн, обмеження прав власності за законом, пошкодження від води, ядерна небезпека, крадіжка на стадії будівництва житла, вандалізм, цвіль, грибки або мокра гниль у житлі, механічні поломки в будинк, дим від сільськогосподарської і промислової діяльності; птахи, паразити, гризун, комахи ув будинку, пошкодження житла твариною. Особливим є страховий поліс НО-4, оскільки призначений тільки для орендарів. Звертаємо увагу, що у світі виокремлюються типи страхування як для власників, так і для користувачів. НО-5 є одним із кращих страхових полісів, доступних у США який забезпечує найширше охоплення страхових випадків. У США передбачено страхування і для об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. НО-6 охоплює страхові випадки для кондомініумів власників. Необхідно зауважити, що в США окремо виділяється страхування старого або історичного житла. Для цього розроблена система страхування за НО-8 [556]. Таким чином, страхування житла у США поділяється на типи залежно від суб'єкта, об'єкта страхування та страхових випадків.

Практика багатьох європейських страховиків здійснюється з використанням стандартних правил страхування або правил, які є досить точним відображенням загальноновизнаних версій це правила WEN 1992 або «Усі ризики». Незважаючи на єдині європейські стандарти страхування житла, звернемо увагу, що кожна окрема держава встановлює власні принципи страхування житла, які залежать від національних традицій, економічних умов, природного середовища. Наприклад, у Німеччині пропонується страхування вікон на випадок випадіння дитини з вікна. В Швейцарії поширене страхування від пожеж, крадіжки зі зломом, пограбування, затоплення, пошкодження скління.

Відносини у сфері страхування врегульовані главою 67 розділу III (статті 979–999) ЦК України [118]; Законом України «Про страхування» [555] та іншими нормативними актами. Наголосимо, що в Україні не існує загальноприйнятих стандартів страхування житла, а тому кожна страхова компанія використовує свої власні, досить унікальні правила страхування майна. Таким чином, нормативно-правове регулювання страхових відносин допов-

нюється локально-правовим регулюванням кожної окремої страхової компанії. Наприклад, страхова компанія АСКО ДС пропонує страхувати як квартиру, житловий будинок, ландшафтний дизайн, так і несучі та огорожувальні будівельні конструкції; внутрішню і зовнішню обробку – у тому числі захисне і декоративне покриття, двері, вікна; інженерне обладнання – системи опалення, водопостачання, каналізації, електричне, газове та інше обладнання; домашнє майно – предмети інтер'єру, обстановки, домашнього вжитку та особистого користування [557]. Страхова компанія «Оранта» пропонує такі страхові ризики для страхування нерухомості: вогонь (пожежа, вибух, удар блискавки); пожежа і задимлення, що її супроводжує (включаючи виділення сажі і корозійного газу), крім її виникнення внаслідок навмисного або ненавмисного знищення або пошкодження (підпалення) майна третіми особами; удар блискавки; вибух; ураган, шторм; град; зливові дощі, тиск снігового шару; паводок; крадіжка, грабіж, а також знищення, пошкодження в результаті спроб цих дій та ін. [558].

Сьогодні страхування житла є добровільним, майновим видом страхування. Відповідно до ст. 6 Закону України «Про страхування» загальні умови і порядок здійснення добровільного страхування визначаються правилами страхування, що встановлюються страховиком самостійно [555]. Водночас у статті 17 Закону України «Про страхування» визначено, що правила страхування розробляються страховиком для кожного виду страхування окремо і підлягають реєстрації у відповідному органі при видачі ліцензії на право здійснення відповідного виду страхування [555]. Таким чином, добровільне страхування житла в Україні більш детально регламентується на рівні саморегулювання, зокрема положенням страхової компанії встановлені загальні правила регламентації, регулюванням з кожним клієнтом відбувається на підставі договору.

За договором страхування одна сторона (страховик) зобов'язується у разі настання певної події (страхового випадку) виплатити другій стороні (страхувальникові) або іншій особі, визначеній у договорі, грошову суму (страхову виплату), а страхувальник зобов'язується сплачувати страхові платежі та виконувати інші умови договору (ч. 1

ст. 979 ЦК України) [118]. Відповідно до ст. 981 ЦК України договір страхування укладається в письмовій формі, у разі недодержання письмової форми договору страхування такий договір є нікчемним [118].

Необхідно зауважити, що договір страхування вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору (ст. 638 ЦК України) [118]. Істотними є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Так, договір страхування житла повинен містити: назву документа; назву та адресу страховика; прізвище, ім'я, по батькові або назву страхувальника і його адресу; зазначення об'єкта страхування; розмір страхової суми; перелік виконання умов договору; інші умови за згодою сторін; підписи сторін.

Відповідно до частини другої статті 18 Закону України «Про страхування» факт укладення договору страхування може посвідчуватися страховим свідоцтвом (полісом, сертифікатом), що є формою договору страхування [555]. Чинне законодавство не позбавляє сторони цього договору права укласти його і в іншій письмовій формі відповідно до вимог ЦК України та іст. 16 Закону України «Про страхування». Отже, підстав для визнання договору страхування неукладеним лише через відсутність поліса чи сертифіката, який посвідчує договір, не існує.

Договір страхування набуває чинності з моменту внесення страхового платежу, якщо інше не передбачено умовами страхування. Зокрема, згідно зі статтею 6 Закону України «Про страхування» загальні умови і порядок проведення добровільного страхування визначаються правилами страхування; що встановлюються страховиком самостійно [555]. Таким чином, між страховиком і страхувальником при укладенні договору страхування виникають договірні відносини і вони мають діяти відповідно до обов'язкових для сторін умов договору страхування.

Звернемось до визначення суб'єктів за договором страхування. Страховики – це юридичні особи будь-якої організаційно-правової форми, що мають державний дозвіл (ліцензію) на здійснення страхових операцій; видають

утворенням і витрачанням коштів страхового фонду. Здійснення страхової діяльності в Україні іноземними страховиками (нерезидентами) заборонено, але обмежень на участь нерезидентів у статутному фонді страховика – резидента України законом не передбачено. Правовий статус страхувальника встановлено в ст. 3 Закону України «Про страхування». Страхувальником можуть бути юридичні і фізичні особи, що мають страховий інтерес і вступають у відносини зі страховиками за приписом закону, іншого нормативного акта або на підставі двосторонньої угоди у формі договору страхування [555]. Отже, страховик і страхувальник є основними суб'єктами договірних відносин, оскільки беруть участь в укладанні договору, підписують його, повинні виконувати всі його умови та мають право змінити або достроково припинити договір. Крім страховика та страхувальника, та за їх згодою договором страхування можуть визначатися інші суб'єкти, зокрема застрахована особа та отримувач страхової виплати (вигодонабувач). У майновому страхуванні житла вигодонабувачами визнаються особи, призначені страхувальником для отримання страхового відшкодування, які можуть зазнати збитків у результаті настання страхового випадку.

Для встановлення правовідносин з приводу страхування житла необхідно визначити не тільки суб'єктів страхування, а й об'єкти страхування. Можна відокремити такі об'єкти страхування житла: квартири й окремі будинки або їх окремі елементи (основні конструкції, внутрішнє оформлення, стаціонарне інженерне обладнання); домашнє майно (меблі, побутова техніка, одяг, білизн, взуття); інше майно (килими, постільна білизна, постільні принадлежності, годинники, посуд, предмети прикрас, книги та ін.). Страхові компанії при виборі об'єкта страхування підкреслюють, що при пожежі і сильному затопленні несучі конструкції – стіни, підлога і стеля, швидше за все, залишаться на місці, тому пропонують обрати клієнту найбільш істотне, оштовне майно, що може бути пошкоджено.

Проаналізуємо страхові випадки, що пропонуються за страхуванням житла в Україні. Статтею 8 Закону України «Про страхування» страховим випадком визначено подію, передбачену договором або законодавством, яка

відбулася і з настанням якої виникає обов'язок страховика здійснити виплату страхової суми (страхового відшкодування) страхувальнику, застрахованій або іншій третій особі [555]. Для страхування житла виокремлюють таку групу страхових ризиків: вогонь; стихійні явища; аварія; пошкодження водою чи іншими рідинами; протиправні дії третіх осіб. Страхове відшкодування виплачується страховими компаніями у разі настання страхового випадку. Відповідно до ст. 9 Закону України «Про страхування» страхове відшкодування не може перевищувати розміру прямого збитку, якого зазнав страхувальник [555]. Непрямі збитки вважаються застрахованими, якщо це передбачено договором страхування.

Необхідно зауважити, що стаття 991 ЦК України [118] та ст. 26 Закону України «Про страхування» встановлюють перелік підстав для відмови страховика у здійсненні страхових виплат або страхового відшкодування, зокрема це: подання страхувальником свідомо неправдивих відомостей про об'єкт страхування [555]. Викладений у цих статтях перелік таких підстав не є вичерпним, оскільки договором можуть бути передбачені й інші підстави відмови у виплаті страхових сум, якщо це не суперечить законодавству України. Таким чином, договором страхування може бути передбачено додаткову, крім встановлених законом, підставу відмови страховика у виплаті страхового відшкодування.

Однією з умов договору страхування житла є відповідальність сторін у разі порушення ними своїх зобов'язань. Відповідальність страховика визначена ст. 992 ЦК України, яка передбачає, що у разі несплати страховиком страхувальникові або іншій особі страхової виплати страховик зобов'язаний сплатити неустойку в розмірі, встановленому договором або законом [118]. Відповідно до ч. 3 ст. 549 ЦК України пенею є неустойка, що обчислюється у відсотках від суми несвоєчасного грошового зобов'язання за кожен день прострочення виконання [118]. Відповідальність страхувальника за невиконання зобов'язання передбачена ст. 21 Закону України «Про страхування». Так, страхувальник зобов'язаний повідомити страховика про настання страхового випадку в строк, передбачений умовами страхування [555]. Несвоєчасне повідомлення страхувальником про настання страхового

випадку без поважних на це причин або створення перешкод у визначенні обставин, характеру та розміру збитків є підставою для відмови страховика у здійсненні страхових виплат або страхового відшкодування (ст. 26 Закону України «Про страхування») [555].

Договір страхування житла припиняється у випадках, передбачених ст. 28 Закону України «Про страхування» [555]. Так, дія договору страхування припиняється та втрачає чинність за згодою сторін, а також у разі: закінчення строку дії; виконання страховиком зобов'язань перед страхувальником у повному обсязі; несплати страхувальником страхових платежів у встановлені договором строки. Водночас договір вважається достроково припиненим, якщо перший (або черговий) страховий платіж не був сплачений за письмовою вимогою страховика протягом десяти робочих днів з дня пред'явлення такої вимоги страхувальнику, якщо інше не передбачено умовами договору, ліквідації страхувальника – юридичної особи або смерті страхувальника-громадянина чи втрати ним дієздатності, за винятком випадків, передбачених Законом України «Про страхування», ліквідації страховика у порядку, встановленому законодавством України, прийняття судового рішення про визнання договору страхування недійсним, в інших випадках, передбачених законодавством України. Дію договору страхування житла може бути достроково припинено за вимогою страхувальника або страховика, якщо це передбачено умовами договору страхування. Про намір достроково припинити дію договору страхування будь-яка сторона зобов'язана повідомити іншу не пізніше як за 30 календарних днів до дати припинення дії договору страхування, якщо інше ним не передбачено. Таким чином, можна стверджувати, що при укладанні договору страхування житла необхідно: визначитися з об'єктом страхування – конструктивні елементи будівл, або домашнє майно, встановити страхові ризики, перед підписанням договору уважно прочитати правила і стандарти страхової компанії, обговорити зі страховою компанією всі істотні умови договору страхування.

Підсумовуючи, можна дійти висновку, що - житла є перспективним напрямком юридичних досліджень та реформування житлового законодавства. Договір страхування житла може поділятися залежно від: 1) правового

статусу страхувальника (страхування житла, що здійснюється власником житла, користувачем житла, управителем багатоквартирного будинку, об'єднання співвласників багатократного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів); 2) об'єктів житлової нерухомості (страхування квартири, житлового будинку, їх частини багатоквартирного будинку, житлового комплексу, окремих частин будинку чи споруди житлової нерухомості); 3) видів страхових випадків (пожежа, руйнування, терористичний акт, стихійне лихо, крадіжка та ін.); 4) представництв (індивідуальні договори, що укладаються безпосередньо власником чи користувачем житла; колективні – укладаються управителями багатоквартирних будинків, об'єднаннями, кооперативами).

На сьогодні в Україні діє модель добровільного страхування житла. При переході до обов'язкової моделі страхування житла необхідно звертати увагу на такі проблемні питання. Зміни клімату призводять до виникнення більшої кількості страхових випадків, що, у свою чергу, буде призводити до звернення до страховиків з вимогою страхових виплат. Не кожна страхова компанія зможе це здійснити. Тому варто створювати страхові компанії щодо страхування житла з обов'язковою часткою держави у статному капіталі, що може стати додатковими гарантіями реальних виплат у разі руйнування, пошкодження житла. Крім того, обов'язкове страхування житла стане додатковим фінансовим навантаженням, пов'язаним із сплатою вартості житлово-комунальних послуг, що, у свою чергу, може призводити до порушення засади доступності житла.

До допоміжних договорів можна віднести договір про надання ріелторських послуг. При цьому ріелторська діяльність так і не була врегульована. Спроба врегулювати ріелторську діяльність була зроблена вперше у 1999 р. при розробці законопроекту «Про ріелторську діяльність», але цей проєкт не було розглянуто. В 2000 р. було зареєстровано другий законопроект під назвою «Про здійснення операцій з нерухомим майном», внесений на розгляд народним депутатом С. Ківаловим, але ж і його було відхилено. Ще один законопроект «Про ріелторську діяльність» від 27.04.2007 р., № 3499 спіткала така ж доля, як і попередні два законопроекти. Останній законо-

проект «Про ріелторську діяльність» (від 27.04.2007 р. № 3499) ще не пройшов необхідні етапи з прийняття, однак вже отримав негативні відгуки від ріелторів. Незважаючи на відхилення законопроектів, на необхідність правового регулювання ріелторської діяльності вказують не тільки правознавці та економісти, але й самі ріелтори, зокрема аналогічний законопроект було розроблено суспільною організацією «Асоціація фахівців з нерухомості України» [559, с. 15]. Новий проект Закону України «Про ріелторську діяльність в Україні» від 09.06.2020 р. № 3618 встановлює регулювання відносин у цій сфері за допомогою договору про надання ріелторських послуг – письмовий (електронний) правочин, за яким одна сторона (суб'єкт ріелторської діяльності) зобов'язується надати ріелторські послуги другій стороні (споживачу ріелторських послуг) на умовах і в порядку, що визначені ріелторським договором, а споживач зобов'язується оплатити надання ріелторських послуг та, у разі наявності, фактичні витрати, необхідні для виконання договору (п. 5 ч. 1 ст. 3 проекту) [560].

Одним із проблемних питань законодавчого та договірної регулювання ріелторської діяльності є визначення правового статусу ріелтора. Сьогодні на практиці вже закріпились такі поняття, як «ріелтор», «маклер», «ділер», «брокер», «джоббер», «фахівець з нерухомості», котрі близькі за своїм економічним змістом. Аналізуючи нормативно-правові акти, зокрема Господарський кодекс України [459], Закон України «Про страхування» [555], виявили таких спеціальних учасників: митних брокерів, страхових брокерів, біржових брокерів. Відомо, що маклер – це посередник при укладенні торговельних угод: 1) особа, що професійно займається посередництвом в області купівлі і продажу, наприклад, товарів, цінних паперів; 2) посередник при здійсненні правочинів на фондових і товарних біржах [561, с. 266]; брокер – біржовий працівник, посередник між продавцем і покупцями при здійсненні правочинів з товарами і цінними паперами, валютою, особа або фірма, що виконує функції посередників на фондових, товарних і валютних біржах [561, с. 63]; ділер – спеціаліст по операціях з цінними паперами, який представляє інтереси інвестора [561, с. 124]; джоббер – професійний біржовий спекулянт на фондовій

біржі; особа, що виконує на фондовій біржі всі операції з цінними паперами; фірма, яка скуповує окремі крупні партії товару для їх швидкого перепродажу [561, с. 122]; ріелтор – торговець нерухомістю [561, с. 145], особа, що займається підприємницькою діяльністю (професійний посередник) на ринку нерухомості, здійснюючи різні правочини з нерухомим майном і правами на нього [562, с. 472].

Звертаємо увагу, що проектом Закону «Про ріелторську діяльність в Україні» від 09.06.2020 р. № 3618 визначено суб'єкт ріелторської діяльності як брокер, що зареєстрований у встановленому законом порядку як фізична особа – підприємець, а також юридична особа незалежно від її організаційно-правової форми та форми власності (п. 20 ч. 1 ст. 3 проекту) [560]. Також у проекті визначено: 1) агент з нерухомості – фахівець у сфері ріелторської діяльності, який відповідає вимогам до якості надання ріелторських послуг та перебуває з суб'єктом ріелторської діяльності у трудових відносинах, та відомості про якого включені до Єдиного реєстру фізичних осіб, юридичних осіб та професійних об'єднань у сфері ріелторської діяльності (п. 1 ч. 1 ст. 3 проекту) [560]; 2) брокер (ріелтор) з нерухомості – атестований фахівець у сфері ріелторської діяльності, який склав кваліфікаційний іспит з позитивним результатом, має діюче (не зупинене, не припинене) кваліфікаційне свідоцтво брокера з нерухомості, відомості про якого включені до Єдиного реєстру фізичних осіб, юридичних осіб та професійних об'єднань у сфері ріелторської діяльності, та перебуває з суб'єктом ріелторської діяльності у трудових відносинах або здійснює ріелторську діяльність як суб'єкт ріелторської діяльності (п. 4 ч. 1 ст. 3 проекту) [560]. Отже, законопроектом не визначено термін «ріелтор», що знову вносить певну плутанину в термінологію.

З наведеного випливає, що ріелтор/брокер повинен бути спеціалістом, який має вміння практично застосовувати навички з різних галузей знань: психології, деонтології, правознавства (засади цивільного, житлового, господарського та земельного права, здійснення операцій з нерухомістю, управління нерухомістю), економіки, містобудування, будівництва та оцінки технічного стану об'єкта нерухомості, а також засад організації ріелторської та

рекламної діяльності тощо. З огляду на це до вимог, яким повинна відповідати особа, що бажає стати професійним ріелтором/брокером, треба віднести також повну вищу освіту, а також освіту у сфері нерухомості, яка повинна надаватися або приватними школами ріелторів або отримуватися в якості другої (можливо, першої) освіти у державних або приватних вищих навчальних закладах за окремою спеціалізацією, в якості бакалавра, спеціаліста чи магістра [249, с. 41].

Тому, як нам уявляється, ріелтором може бути фізична особа, яка має базову повну вищу освіту, а також додаткову освіту у сфері нерухомості (бакалавр, спеціаліст чи магістр), досвід роботи (стажування у суб'єкта ріелторської діяльності не менш одного року), не має не погашену або не зняту судимість в установленому законом порядку, склала кваліфікаційний екзамен, пройшла реєстрацію та одержала свідоцтво на право займатися ріелторською діяльністю. Досвід роботи за спеціальністю є необхідним при отриманні свідоцтва для адвокатів, нотаріусів, патентних повірників, адже стажування є певною гарантією професійних знань. З урахуванням того, що специфіка діяльності ріелтора пов'язана з реалізацією й сприянням законності здійснення конституційних, цивільних та інших прав громадян, вважаємо, що підвищення планки до його професійних знань та вмій є важливою складовою в системі захисту майбутніх клієнтів. Варто враховувати, що ріелтор – це самостійний суб'єкт ринку нерухомості, незалежний у своїй діяльності, зокрема від агентств нерухомості, які іноді нагадують певну «піраміду». Таке визначення надає ріелтору окремий правовий статус з правом вибору форми своєї діяльності (працювати окремо або в ріелторському підприємстві) [249, с. 42].

Свою діяльність ріелтор повинен будувати на певних засадах. Аналіз правової доктрини та законодавства свідчить, що основними принципами, на яких повинна базуватись діяльність ріелтора, є: професіоналізм, сумлінність, конфіденційність. До них як додаткові можна віднести ще і такі групи принципів, як добросовісні взаємовідносини з клієнтами (урахування всіх аспектів обслуговування клієнтів, включаючи надійність та якість послуг, дотримання термінів, не використання недостовірної

або свідомо помилкової інформації, ведення реєстру клієнтів та наявність аналізу їх скарг і пропозицій); добросовісні взаємовідносини з державою (сплата податків, отримання всіх державних дозволів, дотримання вимог закону); добросовісні взаємовідносини з конкурентами (дотримання справоведливих, чітких і гласних взаємовідносин, заборона використання методів недоброякісної конкуренції по відношенню до конкурентів, наявність системи обміну позитивним досвідом, що покращує стан взаємовідносин з клієнтами, зокрема проведення спільних семінарів, конференцій тощо); добросовісні взаємовідносини з трудовим колективом (обов'язкове дотримання норм трудового законодавства, зокрема наявність необхідних умов праці та її охорони, підвищення кваліфікації, наявність системи стимулювання діяльності працівників, чітко сформульовані принципи оплати праці та умов для просування по службі тощо) [249, с. 42].

Правовий статус ріелтора особа набуває з моменту внесення відомостей про неї до Державного реєстру ріелторів, із цього часу у ріелтора виникають певні права та обов'язки. Наприклад, до прав ріелтора можна віднести: право підписувати та подавати заяви, клопотання, звернення, скарги тощо; отримувати за своїм запитом інформацію про об'єкт нерухомого майна від державних органів, органів місцевого самоврядування та клієнтів; відкривати рахунки та виконувати платіжні операції; проводити науково-дослідну та педагогічну роботу; представляти інтереси клієнтів у державних органах; за погодженням споживачів ріелторських послуг передавати свої повноваження іншому ріелтору; отримувати винагороду; об'єднуватися у професійні спілки; працювати самостійно або створювати агентства, бюро, контори інші підприємства чи працювати за трудовим договором тощо [249, с. 42].

До обов'язків ріелтора можна віднести: сумлінно виконувати свої функціональні обов'язки та дотримуватися вимог законодавства; захищати інтереси споживача ріелторських послуг; зберігати в таємниці відомості, одержані під час виконання своїх професійних обов'язків, зокрема зміст консультацій, порад, роз'яснень тощо; відмовитися від надання своїх послуг або припинити їх надання, якщо вони можуть бути використані у справі, в якій він вже консультував іншу особу з протилежними

інтересами і конфлікт не був вирішений по суті або справа стосується особистих інтересів ріелтора; попереджувати клієнта про наслідки дій для того, щоб необізнаність не могла бути використана йому на шкоду тощо [249, с. 42].

Перелік обов'язків ріелтора містить і певні обмеження ріелторської діяльності, зокрема: заборона ріелтору здійснювати професійні послуги, якщо у справі, в якій він вже консультував іншу особу з протилежними інтересами, конфлікт не був вирішений по суті або справа стосується особистих інтересів ріелтора. Це є необхідним для захисту інтересів клієнта ріелтора [249, с. 42].

Особливий інтерес не тільки серед фахівців з нерухомості, а також і серед клієнтів ріелтора становить питання про відповідальність ріелтора. Враховуючи специфіку діяльності ріелтора, за порушення вимог законодавства України цілком допустимо ставити питання про застосування таких санкцій: попередження; припинення дії свідоцтва від 1 року; скасування свідоцтва. Цей перелік не передбачає наявності штрафу, як це пропонується у вищевказаних законопроектах, оскільки його можна передбачити в умовах договору між ріелтором і клієнтом. Крім того, санкції відносно припинення діяльності ріелтора є більш суворими. В цілому свідоцтво може бути скасовано у таких випадках: за заявою ріелтора; засудження ріелтора за злочин, пов'язаний з його діяльністю; у разі смерті ріелтора; обмеження судом його в дієздатності або визнання недієздатним; систематичного або грубого порушення ріелтором у своїй діяльності вимог законодавства України [249, с. 43].

Фактично ситуація навколо правового регулювання професійної діяльності ріелторів достатньо критична, оскільки в Україні низка соціально-економічних відносин, пов'язаних з нерухомістю та послугами навколо неї, існують поза правовим полем. Подолання таких проблематичних питань можливе лише за умов дослідження ринку нерухомості у правовій науці та інтенсивного законотворчого процесу. Правова регламентація діяльності ріелтора/брокера з клієнтом врегульовується відповідним договором про надання ріелторських послуг.

Договір про надання ріелторських послуг є одним з проблемних в юридичній науці, оскільки ріелторські послуги фактично існують, але їх правова регламентація

все ще залишається на рівні законопроектів. Такий стан призвів до того, що ріелтори стали самостійно обирати договірні форми та характеризувати свої послуги. Свої послуги більшість ріелторських фірм та індивідуальних підприємців – ріелторів визначають як надання інформації, що має комерційну цінність, наприклад про наявність попиту та пропозиції на ті чи інші об'єкти нерухомості. Тому договір про надання ріелторських послуг визначається лише на рівні наукових досліджень та законопроектів.

Як справедливо зазначає Н. Грущинська, «за цим договором одна сторона (виконавець-ріелтор) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника – фізичної або юридичної особи, споживача ріелторських послуг) надати послугу під час здійснення операцій із нерухомості та/або реалізації ними прав на нерухоме майно, а замовник –споживач ріелторських послуг зобов'язується оплатити виконавцеві-ріелтору зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором» [563, с. 25]. У законопроекті «Про ріелторську діяльність в Україні» від 09.06.2020 р. № 3618 встановлено, що ріелторські послуги надаються на підставі та в межах ріелторського договору, істотними умовами якого є: 1) предмет та строк дії договору; 2) вид, мета та строк надання ріелторських послуг; 3) реквізити сертифіката суб'єкта ріелторської діяльності; 4) зазначення об'єкта (об'єктів) нерухомості, щодо якого (яких) надаються ріелторські послуги, а також його ідентифікаційних даних, якщо об'єкт (об'єкти) є індивідуально визначеними; 5) розмір та умови оплати ріелторських послуг, а також, у разі наявності, фактичних витрат, необхідних для виконання договору; 6) права, обов'язки та відповідальність сторін; 7) порядок звітності суб'єкта ріелторської діяльності перед споживачем про стан виконання ріелторського договору (ч. 1 ст. 8 проекту) [560].

Щодо умов цього договору Ю. А. Чмихов вказує, що ціна договору про надання ріелторських послуг складається з фактичних витрат та суми винагороди ріелтора у разі досягнення кінцевого результату – укладення правочину з нерухомим майном [564, с. 78]. Також дослідник зазначає, що в договорах про надання ріелторських послуг значення має не строк, на який укладається договір (тобто строк чинності договору), а строк виконання

контрагентами взятих на себе за договором обов'язків [565, с. 122]. На його думку, у самому загальному вигляді договір про надання реелторських послуг опосередковує відносини за участю особи посередника – ріелтора, а його дії спрямовані на сприяння та надання допомоги в укладенні правочину з нерухомим майном [566, с. 218].

У США одним із видів договорів між ріелтором (брокером) та особою, що продає нерухомість, укладається договір про виключне право на продаж (*exclusive right-to-sell listing*), відповідно до якого виключне право продати нерухомість набуває лише один брокер (від англо-французької *brocours* – посередник). У разі, якщо продавець сам знайде покупця та продасть йому об'єкт нерухомості, за ним все одно залишається обов'язок сплати комісію брокерові, крім окремих випадків, закріплених в договорі [567]. На виконання цього договору брокер буде виконувати певні дії, спрямовані на продаж нерухомого майна (наприклад, розміщення інформації про нерухомість у мультилістинговій службі (*Multiple Listing Service*), рекламування об'єкта нерухомості, його показ можливим покупцям тощо). У виконанні таких дій знаходитиме прояв процес надання послуги, сама ж послуга полягатиме у продажу нерухомості. Отже, фактична зміна власника об'єкта нерухомості – це послуга, а дії брокера – це спосіб її надання. Очевидно, для продавця самі дії (діяльність) брокера не мають вирішального значення. Брокер, по суті, може навіть не встигнути нічого вчинити до моменту продажу нерухомості продавцем без його допомоги, однак він все одно одержить матеріальну винагороду за договором. Договором з ріелтором традиційно охоплюються тільки ті дії, які передують укладанню клієнтом договорів купівлі-продажу або оренди нерухомості, тому в США, коли справа доходить до укладення правочину, покупець звертається до свого адвоката, щоб той перевіряв документи, оскільки жоден ріелтор цим не займається – і не хоче, і не має права надсилати запити [568].

Аналізуючи наведене, можна стверджувати, що договір про надання реелторських послуг – це договір за яким ріелтор зобов'язаний надати замовнику послугу з надання інформаційних і консультаційних послуг на ринку нерухомості або здійснити дії з пошуку об'єкта нерухомості для укладання правочину щодо нього. Цей договір має

приватний характер та належить до цивільно-правових зобов'язань. Зважаючи на його нелінійну спрямованість щодо задоволення житлової потреби може виникнути позиція стосовно його включення до систему договорів житлового права. Включення цього виду договору до системи договорів житлового права пов'язано з таким: по-перше, система договорів у житловому праві має власну специфіку; по-друге, включення того чи іншого договору до системи житлового права зумовлено тим, що об'єктом житлових правовідносин є проживання в житлі як діяльність, що обумовлена користуванням та експлуатацією житла [569, с. 79].

У цій системі договорів договір з надання ріелторських послуг має проміжний характер, тому частково він може розглядатися і науковцями у сфері житлового права, оскільки є близьким до договорів у сфері будівництва житла та девелопменту. Можна констатувати існування декількох систем договорів у житловому праві. Перша система нами наведена, вона будується за об'єктом, друга система заснована на спрямованості суб'єктного зв'язку між об'єктом та суб'єктом. До цієї системи варто віднести такий поділ договорів: лінійні договори, спрямовані на задоволення прагнень суб'єкта щодо проживання в житлі (договір найму, управління); нелінійні договори – це договори, що є перехідною ланкою до договорів житлового права, в них прагнення суб'єкта щодо проживання в житлі носить вторинний характер (це договори щодо будівництва житла, девелопменту, договір про надання ріелторських послуг) [569, с. 79].

Підсумовуючи, можна дійти висновку, що договір про надання ріелторських послуг може включатися і в систему договорів житлового права як допоміжний договір.

Ще одним допоміжним договір є про надання послуг з охорони житла. Цей договір може укладатися для додаткової охорони житла, що створює умови як для збереження майна, так і охорони приватного життя, що відбувається в житлі. За договором охорони охоронець, який є суб'єктом підприємницької діяльності, зобов'язується забезпечити недоторканність особи чи майна, які охороняються. Володілець такого майна або особа, яку охороняють, зобов'язані виконувати передбачені догово-

ром правила особистої та майнової безпеки і щомісячно сплачувати охоронцю встановлену плату (ст. 978 ЦК України) [118]. Охоронна діяльність – це діяльність з надання послуг з охорони власності та громадян (абз. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про охоронну діяльність») [570]. Діяльність з охорони житла регулюється на рівні договору, що укладається між замовником – власником житла та виконавцем – охоронцем.

Договір про надання послуг з охорони житла укладається у письмовій формі (ст. 8 Закону України «Про охоронну діяльність») [570]. Проєкт договору розробляється суб'єктом охоронної діяльності та узгоджується замовником. До істотних умов цього договору варто відносити: 1) предмет договору (вказується тип житла, його адреса, склад, якщо це складний об'єкт житлової нерухомості); 2) строк дії договору та можливість його пролонгації; 3) права та обов'язки сторін із зазначенням заходів фізичного впливу та спеціальних засобів, що використовуються для охорони житла); 4) відповідальність сторін.

Цей договір може укладатися як з індивідуальним замовником у вигляді фізичної особи – власника, користувача житла, так і з колективним – об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючим житлово-будівельним кооперативом. Договір про надання послуг з охорони житла може поділятися залежно від об'єкта житлової нерухомості, що підлягає охороні, зокрема: 1) договір охорони квартири (може передбачати охорону квартири та майна, яке в ній знаходиться); 2) договір охорони житлового будинку (може включати охорону будинку, майна, нежитлових приміщень, що знаходяться на земельній ділянці житлового будинку); 3) договір охорони кімнати у квартирі; 4) договір охорони багатоквартирного будинку (може передбачати загальну охорону багатоквартирного будинку без охорони кожної квартири, прибудинкової території, нежитлових та допоміжних приміщень багатоквартирного будинку); 5) договір охорони житлового комплексу, що може охоплювати два та більше багатоквартирних будинків з їх допоміжною інфраструктурою. Звертаємо увагу, що при охороні складних об'єктів житлової нерухомості на квартири охорона не поширюється. Таке положення зумовлено моделлю права власності багатоквартирного будинку.

Узагальнюючи наведене, можна стверджувати, що в житловому праві доцільно виокремлювати допоміжні договори в системі договірного регулювання житлових відносин.

Висновки до розділу 4

Дослідження індивідуально-правового регулювання житлових відносин дозволяє представити здобуті результати у вигляді таких висновків:

1. Доведено, що на рівні індивідуально-правового регулювання об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу врегульовуються такі внутрішні відносини: майнові (використання спільного майна багатоквартирного будинку, встановлення правил проживання у будинку, внесення внесків співвласників/членів), організаційні (створення органів управління, скликання загальних зборів, створення житлових комісій з розгляду житлових спорів та ін.) та процедурні (проведення загальних зборів, розгляд житлових спорів). Ці внутрішні відносини можуть розвиватися за горизонталлю (між співвласниками/членами та об'єднанням, кооперативом) та вертикаллю (між органами управління та структурними підрозділами об'єднання; кооперативу).

Індивідуальне правове регулювання внутрішніх відносин об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів є різновидом саморегулювання, яке здійснюється з метою регулювання внутрішніх відносин, подолання прогалин у житловому законодавстві, створення моделі правомірної поведінки у межах відповідного об'єднання співвласників, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу.

Наголошено, що індивідуально-правове регулювання внутрішніх відносин у об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельного

Запропоновано твердження, що структура Положення про добросусідство багатоквартирного будинку може включати ітакі розділи: 1) загальні положення; 2) користування спільним майном багатоквартирного будинку; 3) проведення ремонтно-будівельних робіт; 4) збереження

і приватності в багатоквартирному будинку; 5) правила користування прибудинковою територією та дитячими майданчиками; 6) поведінка у під'їздах; 7) правила паркування; 8) утримання домашніх тварин; 9) дотримання санітарно-епідеміологічних вимог, зокрема в умовах пандемії COVID-19; 10) дотримання громадського порядку; 11) участь у загальних зборах співвласників; 13) розгляд житлових спорів між співвласниками; 14) розгляд скарг; 15) відповідальність співвласників.

Наголошено, що індивідуально-правове регулювання внутрішніх відносин в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативах базується на диспозитивних та імперативних засадах.

Запропоновано твердження, що індивідуально-правовий акт об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів – це локальний правовий акт, прийнятий компетентним органом об'єднання чи кооперативу в межах їх повноважень, що втілює спільну, колективну волю та спрямований на регулювання внутрішніх житлових відносин. Ознаками цих актів є: 1) законність; 2) формальна визначеність; 3) добровільність; 4) правотворчий характер; 5) обов'язковість до застосування в межах відповідного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу; 6) прийняття відповідно до компетенції відповідного органу об'єднання, кооперативу.

Встановлено положення про поділ індивідуально-правових актів об'єднань співвласників багатоквартирного будинку або обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів на такі види: 1) установчі; 2) організаційні; 3) розпорядчі; 4) обліково-фінансові.

2. Сформульовано твердження про виокремлення таких видів житлових відносин щодо службового житла: 1) формування службового житлового фонду, його утримання; 2) надання службового житла та вселення в нього; 3) користування службовим житлом; 4) припинення права на службове житло та виселення з нього; 5) виключення житла із службового житлового фонду. Запропоновано наукову позицію, що ордер на вселення в житло – це

індивідуально-розпорядчий акт, який підтверджує право на вселення, але за свою суттю не є підставою для правомірною проживання в житлі.

Аргументовано положення, що до істотних умов договору найму службового житлового приміщення варто віднести: предмет договору; порядок передачі житлового приміщення наймачу (оформлюється актом приймання-передачі); обов'язки та права сторін за договором; розмір плати за користування службовим приміщенням; порядок повернення службового житлового приміщення (оформлюється відповідним актом приймання-передачі); порядок розірвання договору; строк договору; відповідальність сторін і порядок розгляду житлових спорів. Договір найму реалізує дві функції: 1) забезпечувальну, спрямовану на задоволення житлової потреби; 2) стимулюючу, яка передбачає забезпечення мотивації працівника до якісного виконання своїх трудових обов'язків.

Аргументовано, що житлові відносини щодо службового житла є складними та змішаними. Складність цих відносин полягає в тому, що вони охоплюють матеріальні та процедурні відносини. Змішаний характер цих відносин обумовлений тим, що вони виникають внаслідок виникнення трудових відносин та реалізуються з урахуванням сімейних відносин наймача-працівника. Житлові відносини щодо службового житла регулюються нормативно-правовими, локально-правовими та індивідуально-правовими актами. Сучасне правове регулювання відносин службового житла частково втратило можливість здійснювати правовий вплив на виникаючі житлові відносини, оскільки механізми реалізації норм, закладені у цих нормативно-правових актах, були розраховані на планову економіку, міграцію працівників та провідних фахівців у межах різних республік СРСР, що не властиво для сучасних трудових відносин у межах України.

Локально-нормативне регулювання житлових відносин щодо службового житла включає такі ознаки: 1) поширюється на врегулювання відносин щодо службового житла в межах міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності; 2) розраховано на тотожні випадки виникнення житлових відносин щодо службового житла протягом тривалого часу; 3) адресується працівникам, які знаходяться у трудових

правовідносинах з роботодавцем; 4) розробляються для багаторазового застосування в межах міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності; 5) є обов'язковими для працівника та роботодавця; 6) формують модель поведінки суб'єктів житлових відносин щодо службового житла.

Індивідуально-правове регулювання договірних відносин найму службового житла оформлюється такими документами: ордером (підтверджує право на отримання службового житла та вселення в нього); договором найму; актами приймання-передачі житлового приміщення та майна, що підтверджують початок та припинення фактичного володіння майном. Для ордера на вселення у службове житло характерні такі ознаки: 1) це індивідуально-правовий акт (видається особі, яка визначена в ньому); 2) у ньому зафіксовано рішення органів місцевого самоврядування щодо надання службового житла та права на вселення в нього; 3) є тимчасовим документом (дійсний протягом 30 днів); 4) має формальну визначеність (письмовий документ, встановленої форми згідно із законодавством); 5) поширюється на визначене коло осіб (працівника, що отримує службове житло, членів його сім'ї, адміністрацію юридичної особи, житлово-експлуатаційну організацію, тобто організацію, що здійснює обслуговування цього житлового фонду; 6) є документом сурової звітності; 7) визначає наймача договору найму службового житлового приміщення.

3. Виокремлено таку систему договорів у житловій сфері:

1) договори щодо будівництва житла – це договори, спрямовані на створення, реконструкцію та ремонт житла, які включають такі групи договорів:

а) договори щодо безпосереднього створення, реконструкції та ремонту житла (договір будівельного підряду щодо будівництва житла, договір підряду на виконання робіт з реконструкції будівель і споруд, договір підряду на виконання ремонтних робіт відповідного об'єкта житлової нерухомості та ін.);

б) договори, спрямовані на фінансування будівництва житла (договір на пайову участь у будівництві житла, договір про спільну діяльність з будівництва житла, договір про інвестування будівництва житла);

2) договори, спрямовані на набуття права на житло, – це договори, що укладаються з метою отримання права власності на житло, користування житлом, проживання в житлі. Вони поділяються на такі групи:

а) договори, що укладаються з метою набуття права власності (договір купівлі-продажу, дарування, договір пожертви, міни, довічного утримання ренти, договір про поділ житла, що є у спільній частковій власності, договір оренди з викупом та ін.);

б) договори щодо набуття права користування житлом (договір найму/оренди, договір позички, договір піднайму);

в) договори, спрямовані на встановлення сервітуту проживання в житлі (договір про встановлення сервітуту проживання в житлі);

3) договори щодо надання житлово-комунальних послуг – це договори, спрямовані на забезпечення споживачів житлово-комунальними послугами; поділяються залежно від виду житлово-комунальної послуги (договір з надання послуг управління багатоквартирним будинком, договір водопостачання та ін.) та правового статусу споживача (індивідуальні та колективні договори з надання житлово-комунальних послуг);

4) допоміжні договори – це договори, які укладаються для створення додаткових механізмів забезпечення та реалізації права на житло. До цих договорів можна віднести договір про надання ріелторських послуг, договір страхування житла, договір про надання послуг з охорони житла та ін.

Наведені договори можна поділити на: основні договори, що спрямовані на забезпечення житлової потреби (договори щодо будівництва житла, набуття права на житло, надання житлово-комунальних послуг) та допоміжні. Допоміжні договори в житловій сфері регулюють відносини зі створення та придбання житла. Договори в житловій сфері є вужчими ніж поняття правочинів із житлом, які охоплюють спадкування житла, набуття права на житло у порядку правонаступництва при реорганізації юридичної особи тощо. Усі наведені договори спрямовані прямо або опосередковано на задоволення житлової потреби, класифікацію договорів, спрямованих на набуття права щодо житла, на: договори, що укла-

даються з метою набуття права власності; договори, що укладаються з метою набуття права користування житлом; договори, спрямовані на встановлення сервітуту проживання в житлі. Також ці договори поділяються за критеріями: 1) платності: платні (договір оренди, найму тощо) та безоплатні (договір позички, дарування); 2) мети договору: прості (передбачають виключно використання житла для проживання, зокрема договір найму) та складні (передбачають використання житла для проживання або іншу дію з подальшим отриманням права власності, наприклад договір оренди з викупом, договір найму житла з викупом, договір довічного утримання, спадковий договір); 3) набуття самостійного права користування житлом: первинні (укладаються для отримання самостійного права користування житлом, наприклад договір оренди, найму) та похідні (укладаються без права самостійного права користування житлом або виключно для проживання в житлі, зокрема договір піднайму житла) договори.

4. Сформульовано, що допоміжні договори регулювання житлових відносин – це договори, за якими сторони встановлюють модель поведінки з метою реалізації допоміжних механізмів для задоволення житлової потреби, отримання певної інформації про правовий режим житла, безпечного володіння та користування житлом. Вони регулюють додаткові відносини житлової сфери, зокрема страхування, ріелторства, охорони житла. Так, договір про надання ріелторських послуг – це договір, за яким ріелтор зобов'язаний надати замовнику послугу з надання інформаційних і консультаційних послуг на ринку нерухомості або здійснити дії з пошуку об'єкта нерухомості для укладання правочину щодо нього.

Аргументовано, що при подальшому становленні договірному регулюванню відносин зі страхування житла необхідно враховувати зміни клімату. Як наслідок, страхові ризики щодо житла збільшуються та є ризик неможливості задоволення всіх страхових виплат. Для запобігання цьому варто створювати страхові компанії щодо страхування житла з обов'язковою часткою держави у статному капіталі.

Запропоновано ще одну систему поділу договорів у житловому праві залежно від спрямованості суб'єктного

зв'язку між суб'єктом та об'єктом: лінійні договори, спрямовані на задоволення прагнень суб'єкта щодо проживання в житлі (договір найму, управління та ін.); нелінійні договори – це договори, що є перехідною ланкою від цивільно-правових договорів до договорів житлового права, в них прагнення суб'єкта щодо проживання в житлі носить вторинний характер (договір страхування житла, договір про надання ріелторських послуг та ін.).

Визначено, що договори страхування житла можуть поділятися залежно від: 1) правового статусу страхувальника (страхування житла, що здійснюється власником житла, користувачем житла, управителем багатоквартирного будинку, об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючими житлово-будівельними кооперативами); 2) об'єктів житлової нерухомості (страхування квартири, житлового будинку, частин багатоквартирного будинку, житлового комплексу, окремих частин будинку чи споруди житлової нерухомості); 3) видів страхових випадків (пожежа, руйнування, терористичний акт, стихійне лихо, крадіжка тощо); 4) представництва (індивідуальні договори, що укладаються безпосередньо власником чи користувачем житла; колективні, що укладаються управителями багатоквартирних будинків, об'єднаннями, кооперативами). Договори про надання послуг з охорони житла можуть поділятися залежно від об'єкта житлової нерухомості, який підлягає охороні, на: 1) договір охорони квартири (може передбачати охорону квартири та майна, що в ній знаходиться); 2) договір охорони житлового будинку (може включати в себе охорону будинку, майна, нежитлових приміщень, що знаходяться на земельній ділянці житлового будинку); 3) договір охорони кімнати у квартирі; 4) договір охорони багатоквартирного будинку (може передбачати загальну охорону багатоквартирного будинку без охорони кожної квартири, прибудинкової території, нежитлових і допоміжних приміщень багатоквартирного будинку); 5) договір охорони житлового комплексу, що може охоплювати два та більше багатоквартирних будинків з їх допоміжною інфраструктурою.

Договори про надання послуг з охорони житла можуть поділятися залежно від об'єкта житлової нерухомості, який підлягає охороні, на: 1) договір охорони квартири (може передбачати охорону квартири та майна, що в

ній знаходиться); 2) договір охорони житлового будинку (може включати в себе охорону будинку, майна, нежитлових приміщень, що знаходяться на земельній ділянці житлового будинку); 3) договір охорони кімнати у квартирі; 4) договір охорони багатоквартирного будинку (може передбачати загальну охорону багатоквартирного будинку без охорони кожної квартири, прибудинкової території, нежитлових і допоміжних приміщень багатоквартирного будинку); 5) договір охорони житлового комплексу, що може охоплювати два та більше багатоквартирних будинки з їх допоміжною інфраструктурою.

ВИСНОВКИ

У монографії наведено теоретико-правове узагальнення та запропоновано нове вирішення наукової проблеми, що полягає в розробленні авторської концепції приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні. За результатами проведеного дослідження сформульовано такі висновки.

1. Встановлено, що методи житлово-правових досліджень – це система філософських, загальнонаукових, спеціальних методів, підходів, які застосовуються до пізнання житлово-правової матерії загалом або окремих її елементів. Філософські методи було використано для визначення основоположних понять приватно-правового регулювання житлових відносин. Загальнонаукові методи застосовано до пізнання та виявлення категоріального апарату житлового права. Спеціальні методи дослідження надали можливість всебічно охарактеризувати особливості приватно-правового регулювання житлових відносин. Наголошено, що аксіологічний підхід став основоположним методом, оскільки дозволив виявити цінність житла для фізичного, соціального буття людини. Підкреслено доцільність використання міждисциплінарного методологічного підходу для дослідження житлово-правових категорій, а також його значення для розкриття інших наукових явищ: 1) правових знань (поєднання цивільного, адміністративного, податкового, земельного права ін.); 2) технічних стандартів та норм (Державні стандарти будівництва житла); 3) досвіду соціологічної науки (виявлення житлової потреби, встановлення найбільш вразливих груп населення, з точки зору забезпечення житлом); 4) елементів досягнень медичної науки в аспекті врахування санітарно-епідеміологічних вимог, що висуваються до безпеки проживання людини в житлі; 5) основ політології, зокрема щодо виявлення міграційних процесів.

2. Визначено етапи генезису приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні: 1) XIV століття – виникнення фактичного та юридичного змісту житлових відносин відповідно до норм магдебурзького права; 2) XVI–VII століття – формування правових підстав на-

буття права на житло у формі довічного володіння вотчиною/маєтком; 3) XVIII століття – зародження правового регулювання забезпечення житлом у вигляді надання житла військовослужбовцям за рахунок приватного житла та започаткування системи управління житловим фондом; 4) XIX століття – зародження наукового осмислення і вивчення житлової потреби населення, а також закладення засад майбутнього житлового законодавства; 5) початок XX століття – розробка та впровадження правового регулювання житлових відносин; 6) 1937–1984 рр. XX століття – утворення системи житлового законодавства; 7) 1984–1992 рр. XX століття – сталий розвиток радянського житлового законодавства; 8) з 1992 р. і дотепер – утворення та становлення приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні.

3. Аргументовано, що житлові правовідносини за своєю спрямованістю переважно є майновими, оскільки направлені на отримання майнового результату та задоволення майнового інтересу у вигляді набуття права на житло та проживання у ньому, незалежно від того чи є воно приватним або соціальним. Визначено, що житлове право можна розглядати як правове утворення у системі приватного права. Щодо публічних елементів житлового права (імперативність норм, наявність імперативного методу правового регулювання), то їх існування у приватній матерії є допустимим, оскільки останнім часом простежується стійка тенденція до проникнення елементів приватного права у публічне та навпаки. При цьому житлові правовідносини мають певні особливості, що дозволяють виокремлювати їх у самостійну правову категорію серед інших приватно-правових явищ.

4. Визначено, що сучасними чинниками удосконалення приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні є: зміна ролі держави у задоволенні житлової потреби, формування нових способів забезпечення житлової потреби, виникнення нових відносин проживання у житлі, наявність великої кількості розпорочених житлово-правових актів, відсутність системоутворюючого нормативного акта щодо регулювання житлових відносин, потреба імплементації міжнародних та європейських стандартів щодо способів забезпечення житлом та його

доступності, наявності застарілих житлово-правових норм (архаїзмів) тощо.

При оновленні приватно-правового регулювання житлових відносин необхідно обов'язково враховувати інтереси вразливих осіб, зокрема дітей, осіб, що постраждали внаслідок сімейного насильства, осіб з обмеженими можливостями. Підкреслено доцільність встановлення державного контролю та/або опіки за житлом вразливих осіб. Така імперативність може розглядатися як один із засобів забезпечення права на житло цих осіб. Зокрема, такий контроль може встановлюватися з метою: 1) розробки проєктів житлових будинків з обов'язковим дотриманням вимог людей з обмеженими можливостями та проведенням реконструкції певних елементів існуючих житлових будинків (сходів, ліфтів для облаштування доступності житла); 2) встановлення обов'язкового державного страхування житла вразливих осіб; 3) введення добровільного реєстру житла цієї категорії громадян (відомості у реєстр можуть вноситися за ініціативи особи з обмеженими можливостями, її родичів, лікарів, опікунів, піклувальників).

З'ясовано, що під створенням державою умов, за яких кожен громадянин зможе побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду слід розуміти систему дій органів державної влади, які базуються на державній житловій політиці щодо розробки способів забезпечення права на житло на принципах доступності та безпеки.

5. Визначено, що житлові правовідносини – це суспільні відносини, врегульовані нормами житлового законодавства щодо набуття права на житло, користування житлом, забезпечення недоторканності житла, управління житловим фондом та окремими його елементами, отримання інформації щодо житла та житлових прав, матеріально-технічного забезпечення житлової сфери, захисту житлових прав. До них належать відносини щодо: 1) набуття права на житло; 2) користування житлом; 3) управління житловим фондом, включаючи управління багатоквартирним будинком; 4) забезпечення недоторканності житла; 5) отримання інформації щодо житла та житлових прав; 6) матеріально-технічного забезпечення житлової

сфери (відносини з будівництва, реконструкції та ремонту житла, надання житлово-комунальних послуг); 7) захисту житлових прав.

Доведено, що набуття права на проживання в житлі можливе на підставі відповідної моделі житлових відносин; зокрема це: 1) речово-правова модель, яка передбачає задоволення житлової потреби за допомогою інституцій речового права, зокрема придбання права власності на житло, сервітуту, легату; 2) зобов'язальна модель, яка передбачає придбання права проживання у житлі за допомогою встановлення зобов'язання, зокрема договору найму (оренди) житла, договору піднайму; 3) соціальна модель – це модель, за якою набуття права на проживання в житлі виникає на підставі застосування норм права соціального забезпечення, шляхом надання соціального житла та укладання договору соціального найму; 4) модель пільг та привілеїв, що передбачає безкоштовне надання житла з державного житлового фонду за заслуги або діяльність в інтересах держави (йдеться про житло для військовослужбовців або службове житло).

6. Обґрунтовано, що об'єктом житлових правовідносин є благо, яке має позитивний ефект у вигляді безпечного, стабільного, доступного проживання у житлі, тому об'єкт житлових правовідносин включає множинність об'єктів. Доведено доцільність поділу житла на складні та прості об'єкти. До простих об'єктів житла варто відносити квартиру, жилу кімнату, індивідуальний житловий будинок. Складні об'єкти житла – це багатоквартирні будинки та гуртожитки. Визначено, що ознаками житла є придатність та призначення. Придатність житла містить систему вимог, які забезпечують адекватність та безпечність експлуатації житлового об'єкта. Придатність як обов'язкова ознака житла може розглядатися у широкому (як вимога до всього житлового будинку) та вузькому (як ознака окремого елемента житлової будівлі) розумінні. Виокремлено три рівня непридатності житла: перший – непридатність житлового будинку, що призводить до загальної непридатності всіх житлових приміщень, які розташовані у будинку; другий – визнання непридатним окремого приміщення у будинку; третій – встановлення непридатності окремого елемента будинку у вигляді конструкції або комунікації.

Залежно від рівня непридатності житла встановлюється його аварійність, ветхість або доцільність проведення реконструкції.

7. Аргументовано, що внаслідок оновлення економічного змісту житлових відносин сформована оновлена система житлових правовідносин. При вступі у житлові правовідносини особа отримує відповідний житлово-правовий статус. Запропоновано суб'єктів житлових правовідносин поділяти залежно від їх правового статусу на:

I. Приватно-правові суб'єкти:

1) фізичні особи як суб'єкти житлових правовідносин можна класифікувати залежно від: а) способу набуття права на житло: власники житла (можуть не проживати у житлі) та користувачі житла (безпосередньо проживають житлі); б) стану задоволення житлової потреби особи, що: потребують житла; потребують поліпшення житлових умов проживання; не потребують житла або поліпшення житлових умов; в) стану вразливості житлових прав: особливо вразливі особи, вразливі особи, невразливі особи; г) правового статусу: особи, які забезпечуються безоплатно житлом (військовослужбовці, діти-сироти або діти, позбавлені батьківського піклування, особи, які потребують соціального захисту) та особи, які забезпечують себе житлом самостійно;

2) юридичні особи: а) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку; житлово-будівельні кооперативи; б) підприємства житлово-комунальної галузі можуть поділятися залежно від: становища на ринку: суб'єкт природної монополії та суб'єкт господарювання; організаційно-правової форми: індивідуальні та складні підприємства; існуючого контролю між суб'єктами: вертикально інтегровані суб'єкти господарювання (інтегрована організація) та незалежні суб'єкти від вертикально інтегрованого суб'єкта (оператори систем газотранспортної системи, газосховища та ін.); в) суб'єкти девелопменту житлової нерухомості, до яких можна віднести: управителів, забудовників, ріелторів, колекторські компанії.

II. Публічно-правові суб'єкти; які поділяються на:

1) суб'єкти, що формують державну житлову політику (Верховна Рада України, органи місцевого самоврядування); 2) суб'єкти, які реалізують державну житлову полі-

тику (Кабінет Міністрів України, Міністерство розвитку громад та територій України, обласні державні адміністрації).

8. Визначено та охарактеризовано такі ознаки юридичного факту: 1) є різновидом соціального факту; 2) представляє собою певні обставини матеріально світу; 3) знаходиться у динамічному розвитку, зумовленому розвитком та становленням суспільства, обставинами навколишнього світу; 4) обов'язкова наявність формалізації факту шляхом його фіксації у нормі права; 5) опосередковує рух правовідношення у вигляді його виникнення, зміни та припинення; 6) породжує юридичні наслідки; 7) має індивідуальний характер.

Наголошено, що виникнення житлових правовідносин пов'язано не з моментом отримання житла, а з моментом виникнення потреби проживання у житлі. Правозмінючі юридичні факти призводять до зміни житлових правовідносин, але не припиняють їх. На відміну від них правопропиняючі юридичні факти призводять до припинення житлового правовідношення з таким наслідком як виселення із житла.

9. Визначено та розглянуто такі ознаки правового регулювання: 1) це різновид соціального регулювання; 2) спрямованість на фактично сформовані суспільні відносини, що потребують впорядкування; 3) реалізуються за допомогою нормативно-організаційних засобів; 4) має загальний характер; 5) має власний спеціальний механізм правового регулювання; 6) здійснюється з метою систематизації та врегулювання суспільних відносин, розвитку суспільства та держави; 7) має обов'язкову об'єктивну форму у вигляді норми права; 8) забезпечується державою; 9) є загальносуспільним благом. Приватно-правове регулювання житлових відносин є різновидом правового регулювання.

Наголошено, що механізм правового регулювання житлових відносин – це система взаємопов'язаних елементів/ланок, які опосередковують процес набуття житловими відносинами правової форми під впливом правових засобів їх регулювання. Ланки механізму правового регулювання житлових відносин складаються з правових принципів житлового права, норм житлового законо-

давства, юридичних фактів, житлових правовідносин, актів реалізації суб'єктивних прав та обов'язків.

10. Виявлено, що засади приватно-правового регулювання житлових відносин складаються з трьох рівнів: 1) загальні засади права (верховенство права, законність); 2) засади цивільного законодавства, закріплені у ст. 3 ЦК України; 3) засади житлового законодавства. Розмежовані принципи житлового права та засади житлового законодавства. До принципів житлового права віднесено: недоторканність житла, достатність (адекватність) житла, диспозитивність, збереження житлового фонду, справovedливого проживання у житлі, забезпечення захисту житлових прав.

Засада справovedливого проживання означає можливість набути право на житло та здійснювати суб'єктивне право проживання у житлі без дискримінації за ознакою раси, кольору шкіри, національного походження, статі, гендерної ідентичності, сексуальної орієнтації, інвалідності, походження, генетичної інформації, сімейного стану, статусу ветерана або військовослужбовця, віку, сімейного статусу, доходу.

Засада достатнього (адекватного) житла охоплює: стабільність володіння житлом; безпечне проживання у житлі; рівний доступ до набуття права на житло; доступність житлово-комунальних послуг; участь в ухваленні рішень з житлових питань на національному рівні, рівні органів місцевого самоврядування та організацій з управління житлом.

11. Обґрунтовано, що приватно-правове регулювання житлових відносин включає загальне, локальне та індивідуальне правове регулювання. Для нормативних локальних актів органів місцевого самоврядування з регулювання житлових відносин властиві такі ознаки: 1) мають публічно-владну природу та є підзаконними актами; 2) локально поширюються на певну територію проживання територіальної громади; 3) є обов'язковими для мешканців відповідної територіальної громади; 4) існують в об'єктивній формі рішення, наказу, розпорядження, висновку та рекомендації; 5) приймаються з урахуванням житлової потреби виключно територіальної громади, місцевих природно-кліматичних умов експлуатації житлового фонду,

доступності та якості житлово-комунальних послуг та інших економіко-соціальних чинників, пов'язаних з доступністю; безпечністю житла; 6) регулюють майнові відносини із задоволення житлової потреби територіальної громади та організаційні житлові відносини щодо управління житловим фондом.

Одним із індивідуально-правових актів правового регулювання житлових відносин є рішення співвласників багатоквартирного будинку; яке має такі ознаки: 1) є різновидом актів індивідуально-правового регулювання; 2) приймається на загальних зборах з дотриманням процедури голосування; 3) є обов'язковим для усіх співвласників багатоквартирного будинку; 4) має локальну дію у межах відповідного багатоквартирного будинку; 5) його предметом є зовнішні (укладання колективних договорів про надання житлово-комунальних послуг) та внутрішні (регулювання відносин між співвласниками) житлові відносини з управління багатоквартирним будинком.

12. Обґрунтована авторська позиція щодо процесу рекодифікації цивільного законодавства в аспекті удосконалення нормативно-правового регулювання житлових відносин та виокремлено такі рівні вказаної рекодифікації: 1) рівень конституційних змін (передбачає перегляд змісту таких прав людини як недоторканність житла (ст. 30 Конституції України), свобода пересування, вільний вибір місця проживання (ст. 33 Конституції України), право на власність (ст. 41 Конституції України), право на житло (ст. 47 Конституції України), право на достатній життєвий рівень (ст. 48 Конституції України), право на охорону здоров'я, медичну допомогу та медичне страхування (ст. 49 Конституції України), право дитини на рівність у своїх правах незалежно від походження, а також від того, народжені вони у шлюбі чи поза ним (ст. 52 Конституції України); 2) рівень оновлення засад цивільного законодавства, зокрема до засад справоведливості, добросовісності, розумності, слід додати ще одну засаду – доступності, яка передбачає можливість доступу людини до розуміння та застосування закону без формальних перешкод; 3) рівень структурного поглинання нормативного матеріалу шляхом прийняття Уложення приватного права, яке може охопити Цивільний кодекс України,

378

Господарський кодекс України, Житловий кодекс України, Сімейний кодекс України та перспективні і програмні кодекси: Медичний, Аграрний, Інформаційний кодекси України; 4) рівень оновлення викладання юридичних дисциплін, зокрема обов'язково на першому курсі юридичних спеціальностей викладати дисципліну «Приватне право».

Доведено; що впорядкування нормативно-правового регулювання житлових відносин більш доцільно здійснювати за допомогою кодифікації. Кодифікація житлового законодавства – це впорядкування житлового законодавства шляхом його систематизації та переробки з метою створення цілісної системи правового впливу на житлові відносини. Визначено, що нормативно-правове регулювання житлових відносин в умовах рекодифікації цивільного законодавства потребує удосконалення.

13. Доведено, що на рівні індивідуально-правового регулюванню об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу врегульовуються такі внутрішні відносини: майнові (використання спільного майна багатоквартирного будинку, встановлення правил проживання у будинку, внесення внесків співвласників/членів), організаційні (створення органів управління, скликання загальних зборів, створення житлових комісій з розгляду житлових спорів та ін.) та процедурні (проведення загальних зборів, розгляд житлових спорів). Ці внутрішні відносини можуть розвиватися за горизонталлю (між співвласниками/членами та об'єднанням, кооперативом) та вертикаллю (між органами управління та структурними підрозділами об'єднання; кооперативу).

Індивідуальне правове регулювання внутрішніх відносин об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів є різновидом саморегулювання, яке здійснюється з метою регулювання внутрішніх відносин, подолання прогалин у житловому законодавстві, створення моделі правомірної поведінки у межах відповідного об'єднання співвласників, обслуговуючого житлово-будівельного кооперативу.

Наголошено, що індивідуально-правове регулювання внутрішніх відносин у об'єднаннях співвласників багато-

квартирного будинку, обслуговуючих житлово-будівельного кооперативів базується на диспозитивних та імперативних засадах.

14. Аргументовано, що житлові відносини щодо службового житла є складними та змішаними. Складність цих відносин полягає в тому, що вони охоплюють матеріальні та процедурні відносини. Змішаний характер цих відносин обумовлений тим, що вони виникають внаслідок виникнення трудових відносин та реалізуються із урахуванням сімейних відносин наймача-працівника. Житлові відносини щодо службового житла регулюються нормативно-правовими, локально-правовими та індивідуально-правовими актами. Сучасне правове регулювання відносин службового житла частково втратило можливість здійснювати правовий вплив на виникаючі житлові відносини, оскільки механізми реалізації норм, закладені у цих нормативно-правових актах, були розраховані на планову економіку, міграцію працівників та провідних фахівців в межах різних республік СРСР, що не властиво для сучасних трудових відносин у межах України.

Локально-нормативне регулювання житлових відносин щодо службового житла включає такі ознаки: 1) поширюється на врегулювання відносин щодо службового житла в межах міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності; 2) розраховано на тотожні випадки виникнення житлових відносин щодо службового житла протягом тривалого часу; 3) адресується працівникам, які знаходяться у трудових правовідносинах з роботодавцем; 4) розробляються для багаторазового застосування в межах міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій та їх об'єднань усіх форм власності; 5) є обов'язковими для працівника та роботодавця; 6) формують модель поведінки суб'єктів житлових відносин щодо службового житла.

Індивідуально-правове регулювання договірних відносин найму службового житла оформлюється такими документами: ордером (підтверджує право на отримання службового житла та вселення у нього); договором найму; актами приймання-передачі житлового приміщення та майна, що підтверджують початок та припинення фактичного володіння майном. Для ордера на вселення у

службове житло характерні такі ознаки: 1) це індивідуально-правовий акт (видається особі, яка визначена у ньому); 2) у ньому зафіксовано рішення органів місцевого самоврядування щодо надання службового житла та права на вселення у нього; 3) є тимчасовим документом (дійсний протягом 30 днів); 4) має формальну визначеність (письмовий документ, встановленої форми згідно із законодавством); 5) поширюється на визначене коло осіб (працівника, що отримує службове житло, членів його сім'ї, адміністрацію юридичної особи, житлово-експлуатаційну організацію, тобто організацію, що здійснює обслуговування цього житлового фонду; 6) є документом сурової звітності; 7) визначає наймача договору найму службового житлового приміщення.

15. Виокремлено таку систему договорів у житловій сфері:

1) договори щодо будівництва житла – це договори, спрямовані на створення, реконструкцію та ремонт житла, які включають такі групи договорів:

а) договори щодо безпосереднього створення, реконструкції та ремонту житла (договір будівельного підряду щодо будівництва житла, договір підряду на виконання робіт з реконструкції будівель і споруд, договір підряду на виконання ремонтних робіт відповідного об'єкту житлової нерухомості та ін.);

б) договори, спрямовані на фінансування будівництва житла (договір на пайову участь у будівництві житла, договір про спільну діяльність з будівництва житла, договір про інвестування будівництва житла);

2) договори, спрямовані на набуття права на житло – це договори, що укладаються з метою отримання права власності на житло, користування житлом, проживання у житлі. Вони поділяються на такі групи:

а) договори, що укладаються з метою набуття права власності (договір купівлі-продажу, дарування; договір пожертви; міни, довічного утримання ренти, договір про поділ житла, що є у спільній частковій власності, договір оренди з викупом та ін.);

б) договори щодо набуття права користування житлом (договір найму/оренди; договір позички, договір піднайму);

в) договори, спрямовані на встановлення сервітуту проживання у житлі (договір про встановлення сервітуту проживання у житлі);

3) договори щодо надання житлово-комунальних послуг – це договори, спрямовані на забезпечення споживачів житлово-комунальними послугами; поділяються залежно від виду житлово-комунальної послуги (договір з надання послуг управління багатоквартирного будинку, договір водопостачання та ін.) та правового статусу споживача (індивідуальні та колективні договори з надання житлово-комунальних послуг);

4) допоміжні договори – це договори, які укладаються для створення додаткових механізмів забезпечення та реалізації права на житло. До цих договорів можна віднести договір про надання ріелторських послуг, договір страхування житла, договір про надання послуг з охорони житла та ін.

Наведені договори можна поділити на: основні договори, що спрямовані на забезпечення житлової потреби (договорів щодо будівництва житла, набуття права на житло, надання житлово-комунальних послуг) та допоміжні. Допоміжні договори у житловій сфері регулюють відносини зі створення та придбання житла. Договори у житловій сфері є вужчими ніж поняття правочинів з житлом, які охоплюють спадкування житла, набуття права на житло у порядку правонаступництва при реорганізації юридичної особи тощо. Усі наведені договори спрямовані прямо або опосередковано на задоволення житлової потреби.

16. Сформульовано, що допоміжні договори регулювання житлових відносин – це договори, за якими сторони встановлюють модель поведінки, з метою реалізації допоміжних механізмів для задоволення житлової потреби, отримання певної інформації про правовий режим житла, безпечного володіння та користування житлом. Вони регулюють додаткові відносини житлової сфери, зокрема страхування, ріелторства, охорони житла. Так, договір про надання ріелторських послуг – це договір, за яким ріелтор зобов'язаний надати замовнику послугу з надання інформаційних і консультаційних послуг на ринку нерухомості або здійснити дії з пошуку об'єкта нерухомості для укладання правочину щодо нього.

Аргументовано, що при подальшому становленні договірною регулювання відносин зі страхування житла, необхідно враховувати зміни клімату, як наслідок страхові ризики щодо житла збільшуються та є ризик неможливості щодо задоволення усіх страхових виплат. Для запобігання цього варто створювати страхові компанії щодо страхування житла з обов'язковою часткою держави у статному капіталі.

Запропоновано ще одну систему поділу договорів у житловому праві залежно від спрямованості суб'єктного зв'язку між суб'єктом та об'єктом: лінійні договори, спрямовані на задоволення прагнень суб'єкта щодо проживання у житлі (договір найму, управління та ін.); нелінійні договори – це договори що є перехідною ланкою від цивільно-правових договорів до договорів житлового права, в них прагнення суб'єкта щодо проживання у житлі носить вторинний характер (договір страхування житла, договір про надання ріелторських послуг та ін.).

17. Сформульовані концептуальні напрями подальшого розвитку приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні.

Наголошено, що обрання напрямів удосконалення нормативно-правового житлового законодавства повинно бути визначено у Концепції реформування житлового законодавства.

Підкреслено, що для поступового подолання архаїзмів житлового законодавства необхідно скласти реєстр застарілих актів, надати їм правову оцінку, здійснити їх співвідношення з фактичними існуючими житловими відносинами, виявити доцільність їх збереження, а вже потім вирішити питання про скасування відповідних нормативних актів.

Доведено, що найбільш вдалим для регулювання житлових відносин є прийняття Житлового кодексу України, як системоутворюючого нормативного акта житлового законодавства, з такою структурою: Розділ 1 «Загальні положення»; Розділ 2 «Житловий фонд України»; Розділ 3 «Засади державної житлової політики»; Розділ 4 «Житлове будівництво»; Розділ 5 «Набуття права на проживання у житлі»; Розділ 6 «Забезпечення права на житло вразливих осіб»; Розділ 7 «Користування житлом членів сім'ї власника житла та на підставі

легату»; Розділ 8 «Договірне користування житлом»; Розділ 9 «Користування службовим житлом»; Розділ 10 «Проживання у гуртожитках»; Розділ 11 «Управління багатоквартирним будинком»; Розділ 12 «Надання житлово-комунальних послуг»; Розділ 13 «Захист житлових прав».

Підкреслено, що регулювання відносин проживання у багатоквартирному будинку необхідно здійснювати на рівні локально-правового регулювання, зокрема на підставі рішень об'єднань співвласників багатоквартирного будинку або обслуговуючих житлово-будівельних кооперативів, управителя багатократного будинку. Одним із локальних правових актів в цьому напрямі має бути Положення про добросусідство багатократного будинку, з такими розділами: 1) загальні положення; 2) користування спільним майном багатократного будинку; 3) проведення ремонтно-будівельних робіт; 4) збереження приватності у багатократному будинку; 5) правила користування прибудинковою територією та дитячими майданчиками; 6) поведінка у під'їздах; 7) правила паркування; 8) утримання домашніх тварин; 9) дотримання санітарно-епідеміологічних вимог; зокрема в умовах пандемії COVID-19; 10) дотримання громадського порядку; 11) участь у загальних зборах співвласників; 13) розгляд житлових спорів між співвласниками; 14) розгляд скарг; 15) відповідальність співвласників.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кузнецов И.И. Научное исследование: Методика проведения и оформление. Москва: изд-во «Дашков и К», 2004. 432 с.
2. Кельман М.С. Юридична наука: проблеми методології. Тернопіль: ТзОВ «Терно-граф», 2011. 492 с.
3. Данильян О. Г. Організація та методологія наукових досліджень: навч. посіб. / О.Г. Данильян; О. П. Дзьобань. Харків, 2017. 448 с.
4. Рабінович П.М. Методологія юридичної науки. Юридична енциклопедія: в 6 т. Київ: Вид-во «Українська енциклопедія» ім. М.П. Бажана, 2001. Т. 3. 792 с.
5. Михайлюк Г.О. Модернізація цивільно-правового регулювання комерційних позначень в Європейському Союзі та Україні: дис ... д-ра юрид. наук : спец. 12.00.03. Київ: Нац. акад. правових наук України; НДІ приватного права і підприємництва ім. Ф.Г. Бурчака, 2018. 502 с.
6. Таллер Р.И; Философия как логика познания права / под ред. М.П. Козлова. Саратов: изд-во Саратовского университета; Куйбышевский филиал, 1989. 167 с.
7. Козюбра Н.И. Понятие и структура методологии юридической науки. Методологические проблемы юридической науки: сб. науч. тр. / АН УССР. Инст. Государства и права. Отв. ред. Н.И. Козюбра. Киев: Наукова думка, 1990. 136 с.
8. Про наукову і науково-технічну діяльність: Закон України від 26 листопада 2015 р. № 848-VII. I. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-19#top>.
9. Про затвердження Переліку наукових спеціальностей: Наказ Міністерства освіти і науки; молоді та спорту України від 14.09.2011 р. № 1057. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1133-11#Text>.
10. Про затвердження переліку галузей знань і спеціальностей; за якими здійснюється підготовка здобувачів вищої освіти: постанова Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2015 р. № 266. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2015-%D0%BF#top>.
11. Методологія приватного права (теоретичний дискурс та практика застосування). URL: <https://yvu.com.ua/metodologiya-privatnogo-prava-teoretichnyj-dyskurs-ta-praktyka-zastosuvannya>.
12. Харитонов Є.О. До визначення поняття та системи цивілістики (науки цивільного права). *Актуальні проблеми держави і права*. 2009. Вип. 51. С. 7–13.
13. Загальна теорія держави і права: [Підручник для студентів юридичних вищих навчальних закладів] / М.В. Цвік; О.В. Петришин; Л.В. Авраменко та ін.; за ред. д-ра юрид. наук; проф.; акад. АПрН України М.В. Цвіка; д-ра юрид. наук; проф.; акад. АПрН України О.В. Петришина. Харків: Право, 2009. 584 с.
14. Сердюк І.А. Інтерпретація поняття методологічний підхід у сучасній правничій науці. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2018. № 4. С. 52–58.

15. Грабченко А.І.; Федорович В.О.; Гаращенко Я.М. Методи наукових досліджень: Навч. посібник. Харків: НТУ «ХПІ», 2009. 142 с.
16. Братута О.Г. Методологічне знання як складовий елемент наукового економічного знання. *Економіка та суспільство*. 2016. № 5. С. 8–16.
17. Рабінович П.М. Наука філософії права: до характеристики предмета й методології. *Проблеми філософії права*. 2003. Т. I. С. 22–26.
18. Дзьобань О.П.; Яроцький В.Л. Герменевтичний метод сучасних цивілістичних дослідженнях: до питання про доцільність застосування. *Інформація і право*. 2017. № 2. С. 5–12.
19. Мічурін Є.О. Методологія цивільного права: системно-структурний метод. *Університетські наукові записки*. 2017. № 2. С. 6–13.
20. Чалий Ю.І. Справоведливість як метод цивілістики. *Форум Права*. 2019. № 4 (57). С. 66–74.
21. Тужилова-Орданская Е.М.; Резяпова Г.Ф. Методология и метод познания в праве. *Правовое государство теория и практика*. 2013. № 1 (31). С. 99–102.
22. Бірта Г. О. Методологія і організація наукових досліджень: навч. посіб. / Г. О. Бірта; Ю.Г. Бургу. Київ: «Центр учбової літератури», 2014. 142 с.
23. Аврамова О. Є. Поняття та предмет житлового права. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е. О. Дідоренка*. 2013. № 3. С. 246–253.
24. Формакидов Д.А. Методологические основы жилищно-правовых исследований. *Методологические проблемы цивилистических исследований*. 2019. № 1. С. 448–458.
25. Як підготувати і захистити дисертацію на здобуття наукового ступеня. Методичні поради / Автор-упорядник Л.А. Пономаренко. Київ: Редакція «Вищої атестаційної комісії України», 1999. 80 с.
26. Основи наукових досліджень [Електронний ресурс]: навч. посіб. для студ. спеціальності «Електроенергетика; електротехніка та електромеханіка» / КПІ ім. Ігоря Сікорського; уклад.: Г.Г. Стрелкова; М.М. Федосенко; А.І. Замулко; О. С. Іщенко. Електронні текстові дані (1 файл: 500 Кбайт). Київ: КПІ ім. Ігоря Сікорського, 2019. 120 с.
27. Ківалова Т.С. Діалектичний та системний підхід як методологічна основа наукових досліджень у галузі цивільного права (на прикладі деліктних зобов'язань). *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. 2010. Т. 9. С. 204–216.
28. Аврамова О. Є. Значення історичного методу в дослідженні житлового права. Методологія дослідження проблем цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О.А. Пушкіна (м. Харків, 26 трав. 2012). Харків: ХНУВС, 2012. С. 136–139.

29. Аврамова О.Є. Позбавлення суб'єктивного права на житло: автореф дис. спец 12.00.03. Харків: Харківський національний університет внутрішніх справ, 2008. 20 с.

30. Косцова І.П. Герменевтичний метод тлумачення норм права: історична та юридична дивергенція. *Вісник Національного університету "Львівська політехніка". Юридичні науки.* 2015. № 827. С. 153–158.

31. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80?find=1&text=%E6%E8%F2%EB%EE#w11>.

32. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: дата підписання: 04.11.1950 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_004?find=1&text=%E6%E8%F2%EB#w11.

33. Аврамова О. Є. Правове забезпечення права на достатнє житло (аспект правові гарантії власності на житло. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія:Право.* 2018. Вип. 48. Т. 1. С. 7–10.

34. Цюй Ге Синергетичний підхід: сутність і характерні особливості застосування в наукових дослідженнях з педагогіки мистецтва. *Науковий часопис НПУ імені М.П.Драгоманова. Серія 14. Теорія і методика мистецької освіти.* 2019. Вип. 27. С. 127–130.

35. Олійченко І.М.; Дітковська М.Ю. Самоорганізація і синергетика в системі інформаційного забезпечення органів державної. *Вісник державного технологічного університету.* 2012. № 1 (56). С. 309–314.

36. Кметик-Подубінська Х. Правове моделювання як метод сучасних конституційно-правових досліджень. *Підприємництво; господарство і право.* 2020. № 7. С. 211–215.

37. Лопат'єв А.О. Моделювання як методологія пізнання. *Теорія та методика фізичного виховання.* 2007. № 8. С. 4–10.

38. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении Москва: издательство «Юридическая литература», 1974. 351 с.

39. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01. 2006 г. № 3334-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>.

40. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11. 2001 г. № 2866-III URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

41. Аврамова О.Є. Построение элементов в структуре жилищных правоотношений. Проблемы гражданского права та процесу : тези доп. Учасників наук.-практ. конф.; присвяч. світлій пам'яті О. А. Пушкіна; Харків; 25 трав. 2018 р. / МВС України; Харків. нац. ун-т внутр. справ; Харків обласний осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Харків: ХНУВС; 2018. С. 125–128.

42. Колот А.М. Міждисциплінарний підхід як домінанта розвитку економічної науки та освітньої діяльності. *Соціальна економіка.* 2014. № 1-2. С. 76–83.

43. Філіпенко А.С. Міждисциплінарна методологія: базові принципи. *International relations; part «Economic sciences»*. 2018. № 3. С. 7–13.

44. Козлов А.В. Использование метода аналогии при преподавании электротехнических дисциплин. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/287920156.pdf>.

45. Голинський Ю.О. Методи наукових досліджень та аналізу процесу виконання бюджетів. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Економіка і менеджмент*. 2016. Вип. 15. С. 96-99.

46. Бандурка О. М.; Богатирьова О. І. Застосування порівняльного методу в науці кримінально-виконавчого права. *Право і суспільство*. 2013. № 1. С. 81–85.

47. Терещук М. М. Методологія дослідження інституту юридичної відповідальності в публічному праві. *Філософські та методологічні проблеми права*. 2017. № 2. С. 130–142.

48. Аврамова О. Є. Витоки правового регулювання житлових відносин у Стародавньому Римі. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2017. № 3 (78). С. 157–163.

49. Дигесты Юстиниана: пер. с лат. Т. 2: Кн. 5–11 / отв. ред.: Кофанов Л.Л.; редкол.: Копылов А.В. (науч. ред.); Кулагина Е.В.; Рудоквас А.Д. и др. Москва: Статут, 2002. 622 с.

50. Римское частное право : учебник для бакалавров и магистров / под ред. И.Б. Новицкого; И.С. Перетерского. Москва: Юрайт, 2015. 607 с.

51. Гай. Институции / пер. с лат. Ф. Даднского; под ред. В.А. Савельева; Л.Л. Кофанова. Москва: Юристъ, 1997. 368 с.

52. Щенникова Л.В. Вещное право: учеб. пособие. Москва: Юристъ, 2006. 190 с.

53. Дигесты Юстиниана : пер. с лат. Т. 1: Кн. 1–4 / отв. ред.: Кофанов Л. Л.; редкол.: Копылов А. В.; Кулагина Е.В.; Рудоквас А.Д. и др. Москва: Статут; Консультант Плюс, 2002. 584 с.

54. Кармаза О. О. Історія розвитку житлового законодавства в Україні. *Держава та регіони*. 2012. № 4 (38). С. 27-31.

55. Розенкамф Г. Обзорение Кормчей книги в историческом виде. Москва : Университетская типография, 1829. 317 с.

56. Аврамова О.Є. Формування житлових правовідносин. *Підприємництво господарство та право*. 2019. № 11. С. 5–12.

57. Бондарева Н. В. Істричні етапи становлення будівництва на територій України URL: <http://intkonf.org/bondareva-nv-istorichni-etapi-stanovlennya-budivnitstva-na-teritoriyi-ukrayini/>

58. Законодательные акты русского государства второй половины XVI – первой половины XVII века / Алексеев Ю.Г.; Копанев А.И.; Мюллер Р.Б.; Носов Н.Е.; и др.; Под ред.: Носов Н.Е.; Панеях В.М. Ленинград: Наука, 1987. 262 с.

59. Універсали Івана Мазепи 1687–1709 р. Київ; Львів: НТШ, 2002. 1142 с.

60. Кистяковский; А.Ф. Права; по которым судится малоросийский народ; высочайшим всепресветлейшия; державнейшия

великия государыни императрицы Елисавет Петровны; самодержицы всероссийския; ее императорского священнейшего величества повелением; из трех книг; а именно: Статута литовского; Зерцала саксонского и приложенных при том двух прав; такожде из Книги порядка; по переводе из полского и латинского языков на российский диалект в едину книгу сведенные; в граде Глухове; лета от Рождества Христова 1743 года; изданные под редакцией и с приложением исследования о сем Своде и о законах; действовавших в Малороссии / [Соч.] проф. А.Ф. Кистяковского. Киев : в Унив. тип. (И.И. Завадского); 1879. 1065 с.

61. Державний архів Харківської області / упоряд. Людмила Момот; Ольга Гнезділо; Вікторія Резнікова; Тетяна Іванська; Андрій Кондрат'єв; Лідія Пантелеєва; Людмила Євтушенко; Лариса Юдіна; Тетяна Чернявська; Наталія Харченко; Олена Голуб; Наталія Деменкова; Любов Даниленко; Юлія Гунько; Наталія Скрипнікова; Микола Старовойт. URL: http://www.archives.gov.ua/Publicat/Guidebooks/р_х_2018.pdf.

62. Субботина Л.Е. Натуральный постой в XVIII-XIX вв.: через льготы к цивилизованным формам отношений армии и населения. *Вестник ТГУ*. 2007. Вып. 2 (46). С. 136–140.

63. Неволин К.А. История российских гражданских законов. Т. 5 Санкт-Петербург, 1858. 524 с.

64. Дамашке А. Задачи городского хозяйства. Москва: издание Д.С. Горшкова, 1904. 325 с.

65. Литтауэр Я., Сопиков Н. Рабочий жилищный вопрос. Астрахань: Паровая Новая Русская Типография, 1909. 251 с.

66. Аврамова О. Є. Історичні засади виникнення житлового права України. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е.О. Дідоренка*. 2012. № 4. С. 24–32.

67. Гавриленко К.М. Строительное законоведение. Екатеринбург: Типография «Уральский Край», 1916. 55 с.

68. Диканский М.Г. Жилищный вопрос. Харьков, 1919. 258 с.

69. Авербах О.И. Законодательные акты; вызванные войною 1914-1916 гг.; Том 4. Петроградъ: Лешутковская Паровая Скоропечатная, 1916. 756 с.

70. Новый квартирный закон: постановление Временного Правительства от 5 августа 1917 г. об установлении предельных цен на квартиры и др. Издание Пермского Союза Домовладельцев. Пермь: Электро-типография губернского земства. 1917. 15 с.

71. Житловий Закон України 1921 р. *Збірник Узаконень та Розпоряджень Робітничо-Селянського Уряду*. 1921. № 23. Ст. 679.

72. Цивільний кодекс УСРР 1922 р. *Збірник Уложень УСРР*. 1922. № 55. Ст. 780.

73. О денационализации домостроений: Постанови ВЦК УСРР від 6 червня 1923 р. *Збірник Узаконень та Розпоряджень Робітничо-Селянського Уряду*. 1923. № 22-23. ст. 334.

74. Основные итоги правительства УССР за 1929 и 1930 годы: К районным съездам Советов 1931 года. Харьков: Изд-во секретариата ВУЦВК и СНК УССР; 1931. 112 с.

75. О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства: постановление ЦИК и СНК СРСР от 17 октября 1937 г. *Сборник Законов СССР*. 1937. № 69. ст. 314.

76. Жилищные законы; издание третье исправлен. И доп.; сост. Т.Д. Алексеев; Москва. 1958; 737 с.

77. Цивільний кодекс Української РСР: Закон Української РСР від 18 липня 1963 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06#Text>.

78. Житловий кодекс УРСР: постанова Верховної Ради Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5465-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.

79. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>.

80. Arturs Kucs. The Right to Housing: *International; European and National Perspectives*. P. 101–123. URL: <http://www.corteidh.or.cr/tablas/r26740.pdf>.

81. Alexander L. T. Occupying the Constitutional Right to Housing (*February 17; 2015*). *94 Neb. L. Rev.* 245 (2015); *Univ. of Wisconsin Legal Studies Research Paper No. 1288*; *Texas A&M University School of Law Legal Studies Research Paper No. 16-26*; Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2497695> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2497695>.

82. Garcera-Lamarca M. Creating political subjects: collective knowledge and action to enact housing rights in Spain. *Community Development Journal*; Volume 52; Issue 3; 1 July 2017; Pages 421–435.

83. Комисарова Е. Г. Формально логические аспекты понятия «правовая природа». *Вестник Пермского университета: Юрид. науки*. 2012. Вып. 2. С. 23–29.

84. Малюгин С.В. Категория «правовая природа»: понятие; детерминанты; основные характеристики и подходы к определению. *Российский юридический журнал*. Екатеринбург: Изд-во УрГЮА; 2016. № 3. С. 46–58.

85. Маслов В.П. Радянське житлове право. Київ: Вища школа, 1973. 175 с.

86. Сліпченкр С.О., Мічурін Є.О., Соболев О.В. Житлове право України: Навчально-практичний посібник. Харків: Еспада, 2003. 344 с.

87. Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. Москва: Издательская группа Норма-ИНФРА. Москва, 1988. 320 с.

88. Литовкина В.Н. Жилищное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства. *Журнал российского права*. 2010. № 1. С. 47– 53.

89. Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. 2-е изд.; перераб. и доп. Москва: Проспект; 2011. 192 с.

90. Житлове право України: Навч. посіб. / М.К. Галянтич; Г.І. Коваленко. Київ: Юрінком Інтер, 2002. 480 с.

91. Грудцына Л. Ю. Жилищное право России: Учебник / Под ред. Н.М. Коршунова. Москва: Изд-во Зксмо, 2005. 656 с.

92. Алексеев С.С. Частное право. Москва : Статут, 1999. 160 с.

93. Суслова С.И. Жилищные права: понятие и система. Москва: ИД «Юриспруденция», 2011. 224 с.
94. Аврамова О.Є. Правова природа та система житлових прав. *Підприємництво господарство та право*. 2015. № 7. С. 3–7.
95. Бабаев А.Б. Система вещных прав. Монография. Москва: Волтерс Клувер, 2006. 408 с.
96. Щенникова Л.В. Вещное право. Пермь: издательство Пермского университета, 2001. 240 с.
97. Жилищное право: 7-е изд переработ. / Крашенинников П.В. Москва: Статут, 2010. 413 с.
98. О предупреждении преступления геноцида и наказании за него: Конвенция ООН от 09.12.1948 г. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_155#Text.
99. Алексеев С.С. Математика права. URL: http://www.tass.ural.ru/media/jurnal/19/np19_13.pdf
100. Про захист прав усіх трудящих-мігрантів та членів їх сімей: Конвенція МОТ від 18.12.1990 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_203#Text.
101. Міжнародний пакт про економічні; соціальні та культурні права. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/995_042.
102. General Comment № 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant) Adopted at the Sixth Session of the Committee on Economic; Social and Cultural Rights; on 13 December 1991 (Contained in Document E/1992/23). URL: <http://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf>.
103. General comment №. 7: The right to adequate housing (art. 11 (1) of the Covenant): Forced evictions URL: tbinternet.ohchr.org/.../1.../INT_CESCR_GEC_6430_E.doc.
104. UN-Habitat at a glance. URL: <https://unhabitat.org/un-habitat-at-a-glance>.
105. Загальна декларація прав людини: резолюція 217 А (III) Генеральної Асамблеї ООН від 10 грудня 1948 р. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_015?find=1&text=%E6%E8%F2%EB%EE#w11
106. Аврамова О.Є. Право на житло: цивільно-правовий аспект. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія Юридичні науки*. 2017. Вип. 6. С. 52–55.
107. Рішення у справі «Ларкос проти Кіпру»: рішення Європейський суд з прав людини 18.02.1999 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/980_365.
108. Справа «Кривіцька та Кривіцький проти України» (Заява № 30856/03) 02/03/2011. 02.12.2010 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/974_774.
109. Рішення у справі «Прокопович проти Росії» від 18.11.2004 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/980_233?find=1&text=%E7%E2%27%FF%E7%EA.
110. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ: Київський національний університет ім. Тараса Шевченка, 2008. 40 с.

111. Фаршатов И. Дела об утрате права на жилое помещение. *Российская юстиция*. 1997. № 8. С. 47–49.

112. Погодина Т.М. Проблемы совершенствования жилищного законодательства: автореф. дис.. канд. юрид. наук: 12.00.03. Ленинград: Ленинградский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный университет им. Жданова, 1983 18 с.

113. Аврамова О.Є. Сучасний стан житлового права як юридичної науки. *Юридична наука в сучасному світі: здобутки та перспективи: матеріали наук.-практ. конф. (м. Одеса, 21 вересня 2018 р.)*. Одеса: Гельветика, 2018. С. 26–29.

114. Васильєв В.В. Диспозитивність та імперативність норм цивільного права в контексті визначення меж саморегулювання цивільних відносин : змістовно-методологічний аналіз. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2018. Т. 1. № 6. С. 87–91.

115. Кухарєв О.Є. Сутність імперативності в спадковому праві. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. 2017. Т. 20. С. 64–70.

116. Кухарєв О.Є. Диспозитивність як базова категорія приватного права. *Право і суспільство*. 2017. № 6. С. 67–73.

117. Печений О. Стаття 6 Цивільного кодексу України: спроба доктринального тлумачення. *Вісник Академії правових наук України*. Харків: Право; 2008. № 2(53). С. 120–135.

118. Цивільний кодекс України : Закон України 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

119. Про міжнародне приватне право: Закон України від 23 червня 2005 р. № 2709-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2709-15#Text>.

120. Галянтич М.К. Поняття та співвідношення житлових прав та інтересів фізичних осіб. *Приватне право і підприємництво*. 2014. Вип. 13. С. 143–147.

121. Азімов Ч. Поняття і зміст приватного права. *Вісник Академії правових наук України*. № 3 (14). Харків: Право. 1998. С. 50–58.

122. Право на житло: Каталог юридичних позицій Конституційного Суду України (1997-2020 роки). URL: <https://ccu.gov.ua/storinka-knygu/447-pravo-na-zhytlo>.

123. Скасування радянських санітарних норм позитивно вплине не лише на бізнес; а й на кожного українця. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/248861434>.

124. Створювати: Академічний тлумачний словник української мови. URL: <http://sum.in.ua/s/stvorjувaty>.

125. Аврамова О.Є. Роль держави у забезпеченні здійснення права на житло. *Верховенство права та правова держава: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Ужгород, 14–15 вересня 2018 р.)*. Ужгород: УНУ, 2018. С. 44–47.

126. Концепція державної житлової політики : постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 року № 254/95-ВР.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/95-%D0%B2%D1%80#Text>.

127. Концепція Державної комплексної програми «Житло – інвалідам»: розпорядженням Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2004 р. № 994-р. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npras/10700552>.

128. Пристосування житлового середовища для потреб людей з обмеженими фізичними можливостями: навч. посіб. для студ. базового напрямку «Архітектура» та архітекторів-практиків / І.О. Данчак; С.М. Лінда; Національний ун-т «Львівська політехніка». Львів: Видавництво Національного ун-ту «Львівська політехніка». 2002. 128 с.

129. Про основні засади державної житлової політики: проект Закону України від 25 жовтня 2013 р. № 3498. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=3498&skl=8.

130. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки : постанова Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2020 р. № 695. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>.

131. Про Національну стратегію у сфері прав людини: Указ Президента України від 24 березня 2021 р. № 119/2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/119/2021#Text>.

132. Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей : Закон України від 20 грудня 1991 р. № 2011-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2011-12#Text>.

133. Про статус ветеранів війни; гарантії їх соціального захисту: Закон України від 22 жовтня 1993 р. № 3551-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12#Text>.

134. Деякі питання забезпечення житлом військовослужбовців та інших громадян ? постанова Кабінету Міністрів України від 2 вересня 2015 р. № 728. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/728-2015-%D0%BF#Text>

135. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>.

136. Гимадрисламова О.Р. Участие в жилищном кооперативе как способ удовлетворения жилищной потребности граждан: дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03. Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет, 2007. 246 с.

137. Бузырев В.В.; Селютина Л.Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. Санкт-Петербург: СПбГЭУ, 2013. 335 с.

138. Суслова С.И. Формирование и удовлетворение жилищной потребности (цивилистический аспект). *Социум и власть*. 2012. № 1 (33). С. 80–84.

139. Державна житлова політика в Україні: сучасний стан та перспективи реформування. Київ: Аналітичний центр CEDOS; 2019. 132 с.

140. Про орендні будинки: проект Закону України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/08/Propozitsiyi-do-proektu-ZU-Pro-orendni-budinki.pdf>.

141. Аврамова О. Є. Орендні будинки: законодавчі проекти. Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті проф. Ч. Н. Азімова. (м. Харків, 16 грудня 2020 р.). Харків, 2020. С. 61–64.

142. Lias R. Housing Affordability: Theoretical Approaches and Practical Implementation. *Challenges and Opportunities in Housing: New Concepts; Policies and Initiatives. Rotterdam (Netherlands)*. 2002. URL: <https://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB910.pdf>.

143. Principles of housing affordability; subsidies and institutions. URL: https://unece.org/DAM/hlm/projects/UNDA-9th_tranche/Documents/Serbia/4-1_UNECE_-_Housing_Finance_-_Rosenfeld-FINAL.pdf.

144. Борги населення за ЖКП на кінець 2020 року зросли до 73;6 млрд грн. URL: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/borgi-naselennja-za-zhkp-na-knec-2020-roku-zrosli-do-736-mlrd-grn-62226>.

145. Principles of Affordability. URL: <https://www.tenants-rights.org/about/principles-of-affordability>.

146. Аврамова О. Є. Необхідність імплементації міжнародних стандартів доступного житла до українського законодавства. Вплив інтеграційних тенденцій на розвиток національного права: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 19 лютого 2021 р.). Одеса: ОДУВС, 2021. С. 21–24.

147. Про деякі питання; що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України: постанова Пленуму Верховного Суду України № 2 від 12 квітня 1985 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0002700-85#Text>.

148. Узагальнення житлових спорів за 2014-2015 рр.: Апеляційний суд Харківської області. URL: https://hra.court.gov.ua/sud2090/inf_court/generalization/uzag16c11.

149. Проект Житлового кодексу України: проект Закону України № 2307 від 17.03.2009 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=32171.

150. Житловий кодекс Азербайджанської Республіки: Закон Азербайджанської Республіки від 30 червня 2009 р. № 845-IIIQ). URL: <https://www.taxes.gov.az/ru/page/azerbaican-respublikasinindiger-mecelleleri>.

151. О недвижимом имуществе : Закон Республики Армении от 27 декабря 1995 г. URL: <https://www.concourt.am/hr/armenia/rus/29.htm>.

152. The Fair Housing Act; 42 U.S.C. 3601 et seq.; URL: <https://www.justice.gov/crt/fair-housing-act-1>.

153. Fair Employment and Housing Act. California URL: https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displayexpandedbranch.xhtml?lawCode=GOV&division=3.&title=2.&part=2.8.&chapter=9.&article=&goUp=Y.

154. Arizona Residential Landlord and Tenant Act. URL: <https://housing.az.gov/general-public/landlord-and-tenant-act>.

155. Замуравкіна Р.М. Механізм здійснення суб'єктивних житлових прав. Приватноправові механізми здійснення та захисту суб'єктивних прав фізичних та юридичних осіб : колективна монографія / В.Л. Яроцький; В.І. Борисова; І. В. Спасибо-Фатеева; І. В. Жилінкова та ін. / За наук. ред. проф. В.Л. Яроцького. Харків : Юрайт; 2013. С. 116–143.

156. Берназ-Лукавецька О.М. Співвідношення норм житлового та цивільного законодавства; які регулюють житлові відносини. Актуальні проблеми цивільного права та процесу: матеріали міжнародної науково-практичної інтернет - конференції ім. Ю. С. Червоного (м. Одеса; 13 груд. 2013 р.) / за загальною редакцією М. Мінченко; МОН України; НУ ОЮА. Одеса: Фенікс, 2014. С. 58–61.

157. Тарасова А.Е. Жилищное право как частно-публичная отрасль права. *Жилищное право*. 2011. № 3. URL : <https://centerbereg.ru/a534.html>.

158. Заєць К.В. Правова природа відносин у житловій сфері. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Право*. 2015. Вип. 35(1.1). С. 126–130.

159. Аврамова О. Є. Характеристика житлових правовідносин. Актуальні проблеми приватного права: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. 94-й річниці з дня народж. В. П. Маслова (м. Харків, 19 лют. 2016 р.). Харків: Право, 2016. С. 78–81.

160. Аврамова, О. Є. Правила приватності щодо житла. Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: матеріали «круглого столу», присвяч. пам'яті проф. Ч. Н. Азімова (м. Харків, 16 груд. 2016 р.). Харків, 2017. С. 148–151.

161. Аврамова О. Є. Модели приобретения права проживания в жилище. *Recht der Osteuropaischen Staaten*. 2018. № 4. С. 6–11.

162. Маркарян Л.В. К вопросу о понятии жилищного правоотношения и его влиянии на защиту жилищных прав. URL: <https://na-journal.ru/2-2013-gumanitarnye-nauki/298-k-voprosu-o-ponjatii-zhilishhnogo-pravootnosheniya-i-ego-vlijanii-na-zashhitu-zhilishhnyh-prav?format=pdf>.

163. Советское гражданское право. Учебник. Т. 1 / Гальперин Л.Б.; Кириллова М.Я.; Кофман В.И.; Красавчиков О.А.; и др.; под ред.: Красавчиков О.А. Москва: Высш. шк., 1968. 519 с.

164. Сибільов М. Предмет приватного (цивільного) права. *Право України*. 2014. № 6. С. 66–74.

165. Воротинцева І.В. Загальна характеристика організаційних правовідносин за участю ФОП. Правове життя сучасної України: у 3 т.: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса; 15 трав. 2020 р.) / відп. ред. М. Р. Аракелян. Одеса: Гельветика, 2020. Т. 3. С. 459–462.

166. Печений О. П. До питання про організаційні відносини в спадковому праві. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2019. № 1 (103). С. 129–136.

167. Суслова С.И. Правовые формы жилищных отношений: дисерт на соиск. научн. степ доктор. юрид наук: 12.00.03. Москва:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации», 2015. 474 с.

168. Модліцький О. Політико-юридичні проблеми визначення змісту та елементів цивільно-процесуальних відносин. *Політичний менеджмент*. 2011. № 2. С. 69–76.

169. Рощканюк В.М. Процедурні та процесуальні правовідносини у праві соціального забезпечення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер.: Право*. 2014. Вип. 25. С. 107–110.

170. Teremetskyi V., Avramova O., Svitlychnyy O, Sloma V., Bodnarchuk O., Telestakova A., Kokhan V. Housing Rights Protection in the Context of Legislation and Judicial Practice of Ukraine. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, 2021. Vol. 24, Special Issue 2: Business Ethics and Regulatory Compliance, P. 1–9.

171. Правоотношение и их роль в реализации права: учебное пособие / под ред. Ю.С. Решетова. Казань: издательство Казанского университета, 1993. 105 с.

172. Алексеев С.С. Общая теория права: Курс в 2-х т. Т. 2. Москва: Юрид. лит., 1981. 359 с.

173. Теорія держави та права: навч. посіб. / Є.В. Білозьоров; В.П. Власенко; О.Б. Горова; А.М. Завальний; Н.В. Заяць та ін.; за заг. ред. С.Д. Гусарева; О.Д. Тихомирова. Київ: НАВС; Освіта України, 2017. 320 с.

174. Аврамова О. Є. Значення категорії «житла» в розв'язанні справ про визнання права власності на самочинне збудоване житло. Роль та місце ОВС у розбудові демократичної правової держави: матер. II міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 23 квіт. 2010 р.). Одеса: ОДУВС, 2010. С. 93.

175. Аврамова О.Є. Елементи житлових правовідносин. Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф.; присвяч. світлій пам'яті О.А. Пушкіна; 19–20 трав. 2017р./ МВС України; Харків: ХНУВС. С. 147–149.

176. Ермолаева Е.В. Объект правоотношения: историко-теоретическое исследование: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Ульяновск: Ульяновский государственный университет, 2004. 157 с.

177. Царев Д.Н. Эволюция категории «объект правоотношений» в отечественной юриспруденции : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 Москва: Коломенский государственный педагогический институт. 2004. 28 с.

178. Ромовська З.В. Українське цивільне право. Загальна частина. Академічний курс: підручник. Київ : Атіка, 2005. 560 с.

179. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав в законодательстве России: дис. ... д-ра юрид. наук. 12.00.03. Ростов н/Д; 2002. 537 с.

180. Аврамова О.Є. До проблеми визначення об'єкта житлових правовідносин. *Право і безпека*. 2016. № 2. С. 103–108.

181. Великий тлумачний словник української мови / уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. Київ; Ірпінь: Перун, 2002. 1440 с.

182. Конституция Азербайджанской Республики: от 12 нояб. 1995 г.: с изм. URL : <http://ru.president.az/azerbaijan/constitution>

183. Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ: постанова Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0003740-13#Text>.

184. Батова О. В. Понятие и особенности жилищно-правовых договоров. *Законы России: опыт; анализ; практика*. 2007. № 11. С. 11–13.

185. Киминчижи Е.Н. Жилищный договор как самостоятельная категория права. *Семейное и жилищное право*. 2009. № 6. С. 37–39.

186. Малюткина-Алексеева И.А. Жилая недвижимость как объект гражданского права России: автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Чебоксары: Чувашский государственный университет имени И.Н.Ульянова 2003. 21 с.

187. Податковий кодекс України: Закон України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

188. Про податок з доходів фізичних осіб: Закон України від 22 травня 2003 р. № 889-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-15#top>.

189. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000: наказ Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text>.

190. Аврамова О. Є. Поняття та класифікація житлової нерухомості. *Форум права*. 2012. № 1. С. 15–19.

191. Літошенко Г. В. Стандартизація і оцінка комфортності житла: автореф. ... дис... канд. архіт.: 18.00.01 / Г.В. Літошенко; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт, 2004. 20 с.

192. Аврамова О. Є. Поняття та ознаки житла. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е.О. Дідоренка*. 2014. Вип. 3. С. 291–295.

193. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків: Закон України від 04 вересня 2008 р. № 500-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/500-17#top>.

194. Аврамова О. Є. Види житла. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2017. № 4. С. 280–286.

195. Аврамова О. Є. Моделі права власності на багатоквартирний будинок. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2012. № 4. С. 80–82.

196. Державні будівельні норми України «Житлові будинки. Основні положення». ДБН В.2.2-15-2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0007509-05#Text>.

197. Порядок надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання: постанова

Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 № 422. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/422-2004-%D0%BF#Text>.

198. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11.12.2003 № 1382-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15#Text>.

199. Словник української мови / Білодід І.К. та ін. В 11. Т. URL: <http://sum.in.ua/s/prydatnyj>.

200. Дроздов И.А. Понятие жилого помещения *Закон*. 2006. № 8. С. 9–17.

201. Аврамова О.Є. Придатність та призначення житла. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. № 17. С. 154–158.

202. Методические указания по осуществлению государственного санитарного надзора за устройством и содержанием жилых зданий 24 февраля 1981г. № 2295-81. URL: <http://www.dsesu.gov.ua/wses/dsesu.nsf/prBRc?OpenView&Start=120&Count=30>.

203. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

204. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. Элиста: АПП «Джангар», 1999. 336 с.

205. Кодекс цивільного захисту України: Закон України від 02.10.2012 р.; № 5403-VI. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/5403-17/page?text=%E6%E8%F2%EB%EE>.

206. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. Москва: БЕК, 1996. 200 с.

207. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 9 листопада 2017 р. № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text>.

208. Казанцева А.О. Поняття та види комунальних послуг: проблеми правового визначення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2018. Т. 1. Вип. 48. С. 152–155.

209. Аврамова О.Є. Сучасні тенденції розвитку ринку житла України. Щорічна міжнар. наук.-практ. конф. Запорізькі правові читання (м. Запоріжжя, 15–16 трав. 2009 р.). Запоріжжя: ЗНУ, 2009. С. 111–113.

210. В Україні обсяги житлового будівництва збільшилися на 48%. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2835770-v-ukraini-obsagi-zitlovogo-budivnictva-zbilsilis-na-48.html>

211. Кравченко В.І. Житлова економіка України: проблеми теорії та практики. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 15. С. 5–12.

212. Заяць В.С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2. С. 137–151.

213. Цибульська Л.О. Концептуальні підходи до створення системи девелопменту в інноваційно-активній будівельній організації. *Проблеми економіки*. 2011. № 1. С. 49–51.

214. Іванов А.В. Девелопмент нерухомості в Україні як базовий механізм забезпечення прогресивного розвитку ринку нерухомості: поняття; ознаки; необхідність і перспективи цивільно-правового регулювання. *Часопис цивілістики*. 2014. № 16. С. 197–200.

215. Іванов А.В. Дві моделі девелопменту нерухомості в Україні. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. 17. С. 46–49.

216. Аврамова О.Є. Правовий статус дитини у житлових правовідносинах. *Вісник Харківського Національного університету внутрішніх справ*. 2015. Вип. 3 (70). С. 159–166.

217. Слепнёв А.В. Соотношение субъекта права и правоотношения. *История государства и права*. 2007. № 24. С. 38–40.

218. Сивкова Л.А. Субъективное право. *Общетеоретические вопросы: автореф. дис. ... канд. юрид. наук.: 12.00.01*. Ленинград 1986. 16 с.

219. Чефранова Е.А. Правосубъектность несовершеннолетних по советскому гражданскому праву: автореф. дис. ... канд. юрид. наук.: 12.00.03 Москва. 1978. 19 с.

220. Мезрин Б.Н. Место гражданской правосубъектности в механизме правового регулирования. *Правовые проблемы гражданской правосубъектности*. 1978. Вып. 62. С. 45–53.

221. Надьон В.В. Загальна характеристика правосуб'єктності. Актуальні проблеми приватного права: матеріали міжнар. наук.-практ. конф.; присвяч. 92-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук; проф.; чл.-кор. АН УРСР В.П. Маслова; 28 лют. 2014 р. Харків; 2014. С. 168–172.

222. Мічурін Є.О. Класифікація суб'єктів житлових правовідносин. *Наукові записки ХЕПУ*. 2005. № 1 (2). С. 94–98.

223. Аврамова О.Є. Суб'єкти житлового права. *Юридичний вісник Причорномор'я*. 2011. № 3 (3). Ч. I. С. 4–13.

224. Здійснення та судових захист суб'єктивних житлових прав / М.К. Галянтьч; А.І. Дрішлюк; Л.Г. Лічман; за заг. ред. акад. Академії прав. наук України д-ра юрид. наук; проф. В.В. Луця; Акад. прав. наук України; НДІ приват. права і підприємництва АПрН України. Київ. Тернопіл, 2009. 496 с.

225. Про охорону дитинства: Закон України № 2402-III від 26 черв. 2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2402-14#Text>.

226. Аврамова О.Є. Нотаріальний порядок захисту житлових прав дитини. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2016. № 2 (86). URL: <http://yurradnik.com.ua/stati/notarialniy-poryadok-zahistu-zhitlovih-prav-ditini/>.

227. Про запобігання та протидію домашньому насильству Закон України від 7 грудня 2017 р. № 2229-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2229-19#Text>.

228. Аврамова О.Є. Уязвимые лица как особая группа субъектов жилищных правоотношений. Восьмі юридичні диспути з актуальних проблем приватного права, присвячені пам'яті Є.В. Васьковського: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 18 травня 2018 р.). Одеса: Астропринт, 2018. С. 297–301.

229. Правила обліку громадян; які потребують поліпшення житлових умов; і надання їм жилих приміщень в Українській РСР: постанова Ради Міністрів УРСР; Української Республіканської Ради Професійних Спілок від 11 грудня 1984 р. № 470. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/470-84-%D0%BF#top>.

230. Про затвердження Інструкції з організації забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей жилими приміщеннями: Наказ Міністерства оборони України від 31 липня 2018 р. № 380. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1020-18#top>.

231. Методологічні положення з організації державного статистичного спостереження щодо оплати населенням житлово-комунальних послуг: наказ Державної служби статистики від 15 листопада 2019 р. № 370. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/norm_doc/2019/370/370.pdf.

232. Аврамова О.Є. Особливості правового статусу підприємств житлово-комунальної галузі. *Актуальні проблеми держави і права*. 2020. Вип. 85. С. 3–10.

233. Про державне регулювання у сфері комунальних послуг: Закон України від 9 липня 2010 р. № 2479-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2479-17>

234. Про природні монополії: Закон України від 20 квітня 2000 р. № 1682-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1682-14#Text>.

235. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України; спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19): Закон України від 7 березня 2020 р. № 530-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/530-20?find=1&text=%D0%BF%D0%B5%D0%BD#Text>.

236. Про ліцензування видів господарської діяльності: Закон України від 2 березня 2015 р. № 222-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19?find=1&text=%D0%B3%D0%B0%D0%B7#w11>.

237. Про затвердження Положення про Національну комісію; що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг: указ Президента України від 10 вересня 2014 р. № 715/2014. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/715/2014?find=1&text=%D0%BB%D1%96%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B7#Text>.

238. Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з постачання електричної енергії споживачу: постанова НКРЕКП 27.12.2017 № 1469. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v1469874-17>.

239. Про ринок електричної енергії: Закон України від 13 квітня 2017 р. № 2019-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2019-19>.

240. Про ринок природного газу: Закон України від 9 квітня 2015 р. № 329-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/329-19>.

241. Про охорону навколишнього природного середовища: закон України 25 червня 1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>.

242. Про питну воду; питне водопостачання та водовідведення: закон України 10 січня 2002 р. № 2918-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2918-14>.

243. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів: наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. № 173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96>.

244. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.

245. Микульчик Р. Щодо вживання термінів «керування» та «управління». *Вісник Нац. ун-ту «Львів. політ». Серія «Проблеми української термінології»*. 2002. № 453. С. 241–243.

246. Мороз В.М. Діалектика зв'язку змісту місту категорій «Управління» та "Менеджмент" у межах науки «Державне управління». *Вісник Національного університету цивільного захисту України. Серія: Державне управління*. 2014. Вип. 1. С. 34–44.

247. Про затвердження Порядку проведення перевірки відповідності якості надання деяких комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам; передбаченим договором про надання відповідних послуг: постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2018 р. № 1145. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1145-2018-%D0%BF#Text>.

248. Роз'яснення Мінрегіону про послугу з управління багатоквартирним будинком. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/rozyasnennya-minregionu-pro-poslugu-z-upravlinnya-bagatokvartyrnym-budynkom>.

249. Аврамова О.Є. Правовий статус ріелтора: проблеми, прогалини, перспективи. *Підприємництво; господарство і право*. 2009. № 6. С. 40–43.

250. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 р. № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>.

251. Аврамова О.Є. Деякі питання діяльності колекторних компаній. Проблеми цивільного права та процесу: матер. міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. пам. проф. О.А. Пушкіна (м. Харків, 23 трав. 2009 р.). Харків: ХНУВС, 2009. С. 149–151.

252. Про споживче кредитування: Закон України від 15 листопада 2016 р. № 1734-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19#Text>.

253. Пленюк М. Юридичні факти в доктрині приватного права України: монографія / М. Пленюк; А. Коструба. Київ: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2018. 288 с.

254. Коструба А.В. Поняття юридичних фактів та їх ознаки в цивільному праві України. *Часопис Київського університету*. 2011. № 1. С. 168–172.

255. Скакун О.Ф. Теорія держави і права (Енциклопедичний курс): підручник. Харків: Еспада, 2006. 776 с.

256. Спасибо-Фатєєва І.В. Предмет науки цивільного права. Сучасні проблеми цивільного права та процесу: Навчальний посібник / за ред. Ю.М. Жорнокуя та Л.В. Красицької. Харків: Право. 2017. С. 78–81.

257. Теремецький В.І. Загальна характеристика елементів структури податкових правовідносин. *Вісник Вищої ради юстиції*. 2012. № 1 (9). С. 175–188.

258. Сліпченко С.О. Правопороджуючі юридичні факти у механізмі правового регулювання особистих немайнових відносин. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2013. № 3 (74). С. 195–203.

259. Козловська Л.В. Функції юридичних фактів у динаміці підстав спадкових правовідносин. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2015. Вип. 30(1). С. 133–136.

260. Постанова Верховного Суду України 19 грудня 2018 р. справа № 540/147/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78715298>.

261. Головченко В. Яким вимогам має відповідати соціальний факт; аби вважатися юридичним? URL: [https://zib.com.ua/ua/117268-yakim_vimogam_mae_vidpovidati_socialniy_fakt_abi_vvazhatisya.html](https://zib.com.ua/ua/117268-yakim_vimogam_mae_vidpovidati_socialniy_fakt_abi_vvazhatisya_yuridichnim?).

262. Турко І.І. До питання про правове розуміння юридичних фактів як підстав виникнення трудових правовідносин. *Право і суспільство*. 2013. № 6. С. 127–130.

263. Завальний А.М. Методологічні та теоретичні основи пізнання юридичних фактів: монографія. Київ: Вид-во Європейського університету, 2011. 95 с.

264. Басай О.В. Поняття юридичних фактів: теоретичний аспект. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2014. Вип. 3 (6). С. 8–16.

265. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України; спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19): Закон України від 17 березня 2020 р. № 530-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/530-20#top>.

266. Погрібний С. Види юридичних фактів; що мають місце у механізмі правового регулювання договірних цивільних відносин. *Теорія і практика інтелектуальної власності*. 2008. № 5. С. 45–51.

267. Явор О.А. Види юридичних фактів: аналіз сімейного законодавства України. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки»*. 2014. № 6-2. Т. 2. С. 85–88.

268. Исаков В.Б. Юридические факты в советском праве. Москва: Юрид. лит., 1984. 144 с.

269. Спесівцев Д.С. Юридичні факти у механізмах виникнення; переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні: автореф дис. на здоб. наук. ступ канд. юрид наук: 12.00.03. Харків: Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. 2017. 22 с.

270. Аврамова О.Є. Юридичні факти у механізмі правового регулювання житлових відносин. *Право і безпека*. 2017. № 3 (66). С. 113–116.

271. Аврамова О.Є. Правопороджуючі юридичні факти у механізмі правового регулювання житлових відносин. Проблеми подальшого вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. Ч.Н. Азімова (м. Харків, 21 груд. 2017 р.). Харків, 2017. С. 73–76.

272. Порядок взяття громадян на соціальний квартирний облік; їх перебування на такому обліку та зняття з нього: постанова Кабінету Міністрів України від від 23 липня 2008 р. № 682. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/682-2008-%D0%BF#n14>

273. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#top>.

274. Явор О.А. Фактичний склад у регулюванні сімейно-правових відносин. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2014. № 5. С. 47–50.

275. Про затвердження Правил реєстрації місця проживання та Порядку передачі органами реєстрації інформації до Єдиного державного демографічного реєстру: постанова Кабінету Міністрів України від 2 березня 2016 р. № 207. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/207-2016-%D0%BF#top>.

276. Порядок формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядок надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання: постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/422-2004-%D0%BF#Text>.

277. Сліпченко С.О. Правозмінюючи юридичні факти в механізмі правового регулювання особистих немайнових відносин. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2014. № 3. С. 187–196.

278. Ренненкампф Н.К. Юридическая энциклопедия. Київ: Типографія Т-ва Кушнеревъ и К.: 1913. 302 с.

279. Аврамова О.Є. Динамічні моделі здійснення суб'єктивного права. Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: матеріали «круглого столу», присвяч. пам'яті проф. Ч.Н. Азімова (м. Харків, 18 груд. 2015 р.). Харків, 2016. С. 127–130.

280. Коструба А.В. Ознаки правоприпиняючих юридичних фактів. *Підприємництво господарство і право*. 2011. № 2. С. 9–12.

281. Конюхова Є.О. Проблеми припинення правовідносин із соціального найму житла. Актуальні проблеми приватного права: матеріали міжнар. наук.-практ. конф.; присвяч. 93-й річниці з дня народж. В.П. Маслова; Харків, 27 лют. 2015 р. Харків; 2015. С. 319–322.

282. Про відчуження земельних ділянок; інших об'єктів нерухомого майна; що на них розміщені; які перебувають у приватній власності; для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>.

283. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: Наказ Державного комітету будівництва; архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку; будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018 року № 186). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01#Text>.

284. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22 грудня 2006 р. № 525-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text>.

285. Аврамова О.Є. Відчуження багатоквартирного будинку з мотивів суспільної необхідності. Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. світлій пам'яті О.А. Пушкіна (м. Харків, 27 трав. 2016 р.). Харків: ХНУВС, 2016. С. 103–106.

286. Аврамова О. Є. Виселення з житла. 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. 118–122.

287. Сімейний кодекс України: Закон України від 10 січня 2002 р. № 2947-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text>.

288. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків: Закон України від 5 квітня 2017 р. № 1999-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1999-19>.

289. Про мораторій на стягнення майна громадян України; наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті: Закон України від 3 червня 2014 р. № 1304-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1304-18>.

290. Алексеев С.С. Теория права. Москва: издательство БЕК, 1994. 224 с.

291. Погрібний С.О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України: монографія. Київ: Правова єдність, 2009. 304 с.

292. Загальна теорія права: підручник / за заг. ред. М.І. Козюбри. Київ: Ваїте, 2015. 392 с.
293. Кельман М.С., Мурашин О.Г. Загальна теорія держави та права: Підручник. Київ: Кондор, 2005. 609 с.
294. Щербакова Е.К. Особенности механизма правового воздействия. *Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки*. 2017; Т. 159; кн. 2. С. 363–372.
295. Заяць Н. Сутнісна характеристика правових засобів у механізмі правового регулювання. *Підприємництво; господарство і право*. 2016. № 12. С. 202–205.
296. Яворська О. С. Звичаєве право як соціальний регулятор цивільних відносин. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. серія юридична*. 2013. Вип. 2. С. 129–137.
297. Настасяк І.Ю. Правові засоби як основа нормативної частини правової системи. *Право і суспільство*. 2019. № 1. С. 22–29.
298. Шарифуллин В.Р. Частно-правове регулювання: автореф на здоб. наук. ступ канд.юрид наук: 12.00.01. Казань: Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина, 2006. 32 с.
299. Красицька Л.В. Проблеми визначення джерел цивільного права. Сучасні проблеми цивільного права та процесу: Навчальний посібник / за ред. Ю.М. Жорнокуя та Л.В. Красицької. Харків: Право. 2017. С. 51–54.
300. Басай О.В. Співвідношення принципів цивільного права з предметом та нормами цивільного права. *Держава і право*. 2012. Вип. 57. С. 299–305.
301. Кузнецова Н. С. Поглиблення приватноправових засад цивільно-правового регулювання і завдання подальшого вдосконалення цивільного законодавства України. *Актуальні проблеми приватного права: матеріали наук.-практ. конф.; присвяч. 94-й річниці з дня народження д-ра юрид. наук; проф.; чл.-кор. АН УРСР В.П. Маслова (Харків; 19 лют. 2016 р.)*. Харків: Право; 2016. С. 7–10.
302. Басай О.В. Принцип свободи договору за цивільним законодавством України. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2013. Випуск 1 (3). С. 117–127.
303. Постанова Великої Палати Верховного Суду України від 18 березня 2020 р. Справа № 902/417/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88952210>.
304. Панченко С. В. Цивільно-правовий договір як джерело цивільного договірного права. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2019 № 42. Т. 1. С. 87–90.
305. Ромовська З.В. Проблеми загальної теорії права у проекті ЦК України. Кодифікація приватного (цивільного права) / за ред. А. Довгерта. Київ. 2000. 336 с.

306. Сібільов М.М. Цивільно-правовий договір як регулятор суспільних відносин. *Правов України*. 2014. № 2. С. 34–44.

307. Мухін В.В. Індивідуальне правове регулювання в контексті теорій публічного та приватного інтересу. *Науковий вісник Ужгородського національного університету: Серія Право*. 2018. Вип. 51. Т. 1. С. 33–35.

308. Чубоха Н.Ф. Принцип розумності у цивільному праві України: поняття та особливості застосування. *Науковий вісник Ужгородського національного університету: Серія: Право*. 2013. Т. 1. Вип. 21. Ч. 1. С. 287–289.

309. Гентош Р.Є. Співвідношення диспозитивного метода правового регулювання та принципу диспозитивності. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету. Юридичні науки*. 2016. Вип. 3. С. 26–33.

310. Кузнєцова Н.С. Сучасне приватне право України: вектори європейського розвитку / Н.С. Кузнєцова; О.В. Кохановська. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2016. № 3. С. 49–55.

311. Аврамова О.Є. Місце житлового права в системі права: теоретичний аспект. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е.О. Дідоренка*. 2009. № 3. С. 285–290.

312. Алексеев С.С. Механизм правового регулирования в социалистическом государстве. Москва: Юрид. лит., 1966. 187 с.

313. Аврамова О.Є. До проблеми трансформації житлово-правової матерії. Проблеми цивільного права та процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О.А. Пушкіна (м. Харків, 22 травн. 2010 р.). Харків: ХНУВС, 2010. С. 149–152.

314. Аврамова О.Є. Ланки механізму правового регулювання житлових відносин. *Часопис Київського університету права*. 2018. № 1. С. 125–129.

315. Сизов В.Е. Механизм правового регулирования как социально-правовая категория. *Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. Серія Право*. 2016. № 4. С. 161–166.

316. Александров Н.Г. Трудовое правоотношение. Москва: Юрид. изд-во МЮ СССР, 1948. 336 с.

317. Проблемы теории права: Основные вопросы общей теории социалистического права. Курс лекций в 2-х томах. Т. 1 / Алексеев С.С. Свердловск: Изд-во Свердл. юрид. ин-та, 1972. 396 с.

318. Алексеев С.С. Право: азбука – теория – философия. Опыт комплексного исследования. Москва: Статут, 1999. 712 с.

319. Новий тлумачний словник української мови: у 3 т. Київ: Вид-во «Аконіт», 2004. Т. 1: А–К / укл. В. Яременко; О. Сліпушко. 944 с.

320. Новий тлумачний словник української мови у 3 т. Київ: Вид-во «Аконіт», 2004. Т. 2: К–П / укл. В. Яременко, О. Сліпушко. 967 с.

321. Коструба А.В. Цивільне правовідношення в механізмі правового регулювання. *Вісник Національної академії правових наук*. 2014. № 1 (76). С. 112–120.

322. Шишка Р.Б. Механізм правового регулювання правовідносин у сфері інтелектуальної власності. URL: <http://arhd.ua/publication-168>.

323. Васильев А.М. Правовые категории. Методологические аспекты разработки системы категорий теории права. Москва: Юрид. лит., 1976. 264 с.

324. Кочин В.В. Структура механізму правового регулювання відносин; що виникають щодо ендавментів наукових установ та закладів освіти. *Ius Privatum*. 2018. № 2. С. 58–76.

325. Сенин И.Н. Механизм правового регулирования и юридическая техника. *Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий*. 2019. № 1 (29). С. 80–84.

325. Кот О.О. Захист суб'єктивних цивільних прав у механізмі правового регулювання. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2018. Т. 25; № 2. С. 83–98.

326. Тарахонич Т.І. Механізм дії права; механізм правового регулювання; механізм реалізації права: особливості взаємодії. *Держава і право*. 2010. Вип. 50. С. 12–18.

327. Яроцький В.Л. Загальна характеристика механізму цивільно-правового регулювання. Актуальні проблеми приватного права: матеріали міжнар. наук.-практ. конф.; присвяч. 93-й річниці з дня народж. В.П. Маслова (м. Харків; 27 лют. 2015 р.). Харків. 2015. С. 16–20.

328. Калашник О.М. Механізм правового регулювання цивільних відносин як об'єкт наукових досліджень: генеза та сутність. *Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ*. 2017. № 2. С. 136–149.

329. Мазур В.В. Механізм цивільно-правового регулювання як правова категорія. *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. 2015. № 6. С. 51–57.

330 Головкин Р.Б. Механизм морально-правового регулирования частной жизни. *Вестник Ивановского государственного энергетического университета*. 2005. Вып. 2. С. 1–6.

331. Шишка Р.; Шишка О. Механізм правового регулювання цивільних правовідносин. *Про українське право. / За ред. проф. І. Безклубого. Київ 2013. Число VI-VII. С. 220–234.*

332. Куракін О.М. Механізм правового регулювання: теоретико-правова модель: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.01. МВС України; Харк. нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2016. 40 с.

333. Андреев А. Механізм правового регулювання суспільних відносин : окремі аспекти щодо визначення поняття та особливостей. *Підприємництво; господарство і право*. 2019. № 6. С. 125–128.

334. Басай О.В. Ознаки принципів цивільного права. *Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ*. 2016; № 2 (1). С. 68–77.

335. Паращук Л.Г. Принципи та цінності цивільного права. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2011. № 1. С. 62–65.

336. Ільєнко В.; Ільєнко Д.; Карпенко Р. Принципи житлового права. *Підприємництво; господарство і право*. 2017. № 10. С. 37–40.

337. Коршунов Н.М. Конвергенция частного и публичного права: проблемы теории и практики. Москва: Норма, Инфра-М, 2011. 240 с.

338. Голубева Н.Ю. Правова природа загальних засад цивільного законодавства України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 38. С. 18–22.

339. Комиссарова Е.Г. Принципы в правовое и основные начала гражданского законодательства. Монография. Тюмень: Изд-во Тюмен. гос. ин-та мировой экон.; управ. и права, 2001. 128 с.

340. Комиссарова Е.Г. Об обусловленности принципов гражданского права его предметными характеристиками. *Вестник Омского университета. Серия «Право»*. 2011. № 2 (27). С. 80–83.

341. Некіт К.Г., Басай О.В. Метрологічне значення засад цивільного законодавства. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. 17. С. 30–34.

342. Колодій А.М. Принципи права: генеза; поняття; класифікація та реалізація. *Альманах права*. 2012. Вип. 3. С. 42–46.

343. Смирнов Д.А. О понятии принципов права. *Общество и право*. 2012. № 4 (41). С. 29–37.

344. Шпилевой-Шатский П.А. Общеизвестные принципы права: понятие и логика содержательного формирования. *Бизнес в законе*. 2012. № 1. С. 62–64.

345. Про затвердження методичних рекомендацій з підготовки та оформлення проектів законів України; нормативно-правових актів Президента України; Кабінету Міністрів України; МНС та дотримання правил нормопроектної техніки : наказ Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи від 10 грудня 2007 р. № 851. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0851666-07#Text>.

346. Сушко Є.Р. Принципи права: ознаки, завдання та класифікація. Збірник наукових праць Львівського державного інституту новітніх технологій та управління імені В'ячеслава Чорновола. Серія «Юридичні науки»; за заг. ред. О.І. Сушинського. Львів: ЛДІНТЕУ ім. В. Чорновола; 2006. Вип. 1. С. 43–53.

347. Осадчук С.С. Застосування принципів права у правотворчому та правозастосовному процесах. *Наше право*. 2012. № 3. Ч. 3. С. 32–37.

348. Погребняк С. Загальні принципи права як джерело права. *Вісник Академії правових наук України: зб. наук. пр.* Харків; 2011. № 1. С. 14–25.

349. Ватрас В.А. Загальновизнані принципи і норми міжнародного права як джерела публічного та приватного права. *Приватне право і підприємництво*. 2016. Вип. 15. С. 162–166.

350. Аврамова О. Е. Принципы жилищного права. «*Leges et vita*» («Закон и Жизнь»). 2018. № 9/2. С. 7–11.

351. Кармаза О.О. Принципи житлового права. *Науковий вісник Національного університету державної податкової служби України (економіка; право)*. 2012. 4 (59). С. 188–192.

352. Порядку придбання житла для окремих категорій громадян на вторинному ринку у 2004 році: постанова Кабінету Міністрів України № 836 від 05 липня 2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/836-2004-%D0%BF#Text>.

354. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 р. № 76. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05#Text>.

355. Про оцінку майна; майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закону України від 12 липня 2001 року № 2658-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14?nreg=2658-14&find=1&text=%EА%EE%F0%E8%F1%F2&x=0&y=0#w11>.

356. Карнаух Б.П. Поняття майна Карнаух Б.П. Поняття майна в контексті статті 1 Протоколу № 1 до Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. *Проблеми законності*. 2016. Вип. 132. С. 205–214.

357. Директива Совета Европейского союза 2003/9/ЕС от 27 января 2003 г.; определяющая минимальные стандарты приема лиц; ищущих убежища. URL: <http://evolutio.info/content/view/1033/175>.

358. Барышникова Ю.Р. Принципы частного права: теоретико-правовое исследование: автореф. диссерт на соиск. учен. степ. канд. юрид. наук. 12.00.01 Казань: Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина, 2006. 28 с.

359. Назаренко П.Г. Принцип недоторканності житла та іншого володіння особи: загальнотеоретичний аналіз. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2016. Вип. 38(2). С. 122–125.

360. Недоторканність житла: Каталог юридичних позицій Каталог юридичних позицій Конституційного Суду України (за рішеннями; висновками). URL: <https://ccu.gov.ua/storinka-knygy/426-nedotorkannist-zhytla>.

361. Case of Connors v. the United Kingdom. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng/#%22fulltext%22:\[%22\%22CASE%20OF%20CONNORS%20v.%20THE%20UNITED%20KINGDOM\%22%22\];%22documentcollectionid%22:\[%22GRANDCHAMBER%22;%22CHAMBER%22\];%22itemid%22:\[%22001-61795%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng/#%22fulltext%22:[%22\%22CASE%20OF%20CONNORS%20v.%20THE%20UNITED%20KINGDOM\%22%22];%22documentcollectionid%22:[%22GRANDCHAMBER%22;%22CHAMBER%22];%22itemid%22:[%22001-61795%22]}).

362. Тобота Ю.А. Принцип справедливості; добросовісності і розумності у цивільному праві: монографія. Харків. нац. пед. ун-т ім. Г.С. Сковороди. Харків: ХНПУ; 2020. 140 с.

363. Overview of fair housing law. URL: <https://www.mass.gov/service-details/overview-of-fair-housing-law>.

364. The Right to Adequate Housing. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. 2009. Fact Sheet № 21/Rev.1 URL: https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf.

365. Global Strategy for Shelter to the Year 2000; adopted by the General Assembly in its resolution 43/18. URL: http://www.nuigalway.ie/media/housinglawrightsandpolicy/files/un_docs/UN-Global-Strategy-for-Shelter-to-the-Year-2000-.pdf.

366. Стамбульська декларація по населеним пунктам: Доклад Конференції Організації Об'єдинених Націй по населеним пунктам (Хабітат II); Стамбул; 3-14 июня 1996 г. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/995_508.

367. Forced evictions. Commission on Human Rights resolution 1993/77. URL: ap.ohchr.org/.../E/.../resolutions/E-CN_4-RES-1993-77.doc.

368. Декларація про міста та інші населені пункти в новому тисячолітті: резолюція S-25/2 спеціальної сесії Генеральної Асамблеї від 09.06.2001 року. URL: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/995_849?find=1&text=%E6%E8%EB#w11.

369. Куракін О. М. Поняття і зміст нормативно-правового регулювання як юридичного явища. *Держава та регіони. Сер. : Право*. 2013. № 3. С. 10–15.

370. Руденко С.В. Сутність поняття правового регулювання в контексті сучасної концепції право розуміння. *Вісник Запорізького юридичного інституту*. 2003. № 1(22). С. 54–61.

371. Ходико Ю. Є. Щодо питання співвідношення механізму правового регулювання цивільних правовідносин та правового режиму об'єкта цивільних прав. Проблеми цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф.; присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна (30 трав. 2015 р.). Харків; 2015. С. 237–239.

372. Бобровник С.В. Правове регулювання суспільних відносин та реалізація права. *Правова держава*. 1996. Вип. 7. С. 103–108.

373. Пащенко М. Нормативне та індивідуальне правове регулювання природних прав людини. *Підприємництво; господарство і право*. 2019. № 9. С. 175–180.

374. Майданик Р.А. Вчення про джерела цивільного права. *Право України*. 2017. № 6. С. 53–63.

375. Панченко С.В. Поняття та ознаки джерела цивільного права. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: юридичні науки*. 2019. Том 30 (69) № 5. С. 81–86.

376. Андрусів Л. Теоретико-правові засади системи нормативно-правових актів. *Підприємництво; господарство і право*. 2017. № 4. С. 128–131.

377. Про нормативно-правові акти 6 проєкт Закону України № 7409 від 01 грудня 210 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=39123.

378. Сенюта І.Я. Правовий звичай як джерело права та регулятор надання медичної допомоги. *Медичне право*. 2017. № 2 (20). С. 59–70.

379. Толкачова Н.Є. Правовий звичай Правовий звичай; узвичаєність; звичай ділового обороту - форми права сучасної України: проблеми застосування. *Соціологія права*. 2011. № 2. URL: <http://dspace.nbuiv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/39603/15-Tolkachova.pdf?sequence=1>.

380. Боняк В.О. Методи конституційно-правового регулювання організації і функціонування правоохоронних органів України: поняття; система. *Право і суспільство*. 2012. № 3. С. 3–10.

381. Майданник О.О. Конституційне право України: навч. посіб. – Київ: Алерта, 2011. – 380 с.

382. Борисова О.О. Конституційне забезпечення права на житло в Україні: автореф. ... дис. на здоб. наук. ступ. канд. юрид. наук 12.00.02 Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ, 2018. 20 с.

383. Чайковський О.І. Поняття та зміст конституційного права на житло. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2020. № 4. С. 56–61.

384. Лічман Л. Г. Поняття та зміст права на житло. *Університетські наукові записки*. 2005. № 4. С. 95–101.

385. Галянтич М.К. Договори щодо користування житлом за законодавством України. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2017. № 43. С. 20–29.

386. Про надання будівельної продукції на ринку: Закон України від 2 вересня 2020 р. № 850-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/850-20#top>.

387. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом: Указ Президента України від 8 листопада 2007 р. № 1077/2007. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1077/2007#Text>.

388. Про додаткові заходи щодо державної підтримки сім'ї; охорони материнства; батьківства та дитинства: Указ Президента України від 11 травня 2019 р. № 214/2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/214/2019#Text>.

389. Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»: постанова Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. № 572. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-92-%D0%BF#Text>.

390. Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб; які захищали незалежність; суверенітет та територіальну цілісність України; а також членів їх сімей: постанова Кабінету Міністрів України від 21 лютого 2017 р. № 119. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/119-2017-%D0%BF#Text>.

391. Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів : постанова Кабінету Міністрів України від 27 січня 2021 р. № 63. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/63-2021-%D0%BF#Text>.

392. Про Кабінет Міністрів України: Закон України від 27 лютого 2014 р. № 794-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/794-18#Text>.

393. Про затвердження Положення про комісію Міністерства внутрішніх справ України з розподілу житлової площі в гуртожитках : наказ Міністерства внутрішніх справ України 01.02.2016 р. № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0299-16#Text>.

394. Про безоплатну передачу житла (квартир) для постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи з державної у комунальну власність: наказ Міністерства надзвичайних ситуацій України від 28 січня 2013 р. № 21. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0021388-13#Text>.

395. Про затвердження Положення про порядок забезпечення жилими приміщеннями державних службовців Міністерства: наказ Міністерства соціальної політики України від 27 квітня 2012 р. № 248. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0822-12#Text>.

396. Положення про житлово-побутові комісії органів прокуратури : наказ Генеральної прокуратури України від 11 листопада 2016 р. № 377. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1550-16#Text>.

397. Ващенко К.О. Актуальні питання реформування місцевого самоврядування в Україні. *Міське самоврядування – основа сталого розвитку України*: матеріали щоріч. Всеукр. наук.-практ. конф. за міжнар. участю (Київ; 16 трав. 2014 р.): у 2 т. / за наук. ред. Ю. В. Ковбасюка; К. О. Ващенко; С. В. Загороднюка. Київ. :НАДУ; 2014. Т. 2. С. 3–4.

398. Олійник Н.І. Реформування житлового сектору України: алгоритм дій для органів місцевого самоврядування. *Вісник Національної академії державного управління при Президентові України. Серія: Державне управління*. 2018. № 3. С. 69–73.

399. Наумова К.І. Нормативно-правові акти місцевого самоврядування: поняття та види. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер.: Право*. 2014. Вип. 26. С. 63–66.

400. Калиновська Т.О. Поняття нормативно-правових актів органів та посадових осіб місцевого самоврядування; їх юридична природа та ознаки. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 4. С. 168–175.

401. Петришина М. Акти органів і посадових осіб місцевого самоврядування: сутність та особливості. *Вісник Академії правових наук України: зб. наук. пр. Харків*; 2012. № 1. С. 66–76.

402. Про впорядкування; реконструкцію та будівництво спортивних та дитячих майданчиків у житлових мікрорайонах Саксаганського району: рішення виконкому Саксаганської

районної у місті Кривому Розі ради від 11.08.2008 р. № 438.
URL: https://so.srvk.gov.ua/ua/treezas_so/pg/201212647275453_d2.

403. Про затвердження Програми розвитку соціального та доступного житла у м. Харкові на 2020-2025 роки : рішення Харківської міської ради Харківської області 22 квітня 2020 р. № 2103/20. URL: <http://doc.city.kharkov.ua/uk/document/view/id/daa0cbd12bec9f54d29d6591f51ea58760373672a7c6c1a94fab311453294da1750af6fdf1a2f73b8f7a7ea2607c81cbf1c85b512ba3e2c6>.

404. Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 9 квітня 1999 р. № 586-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14#top>.

405. Токар А.М. Акти місцевого управління: поняття та ознаки. *Університетські наукові записки*. 2006. № 2. С. 186–190.

406. Підрозділи Солом'янської райдержадміністрації. Відділ обліку та розподілу житлової площі. URL: <https://www.solor.gov.ua/department/24>.

407. Статівка А.М. Про Концепцію систематизації аграрного законодавства. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2017. № 3 (90). С. 77–89.

408. Шапенко Л.О.; Мельничук І.С. Індивідуальне правове регулювання в контексті правової реформи. *Юридичний вісник*. 2020. № 4 (57). С. 60–66.

409. Антошкіна В.К. Індивідуальні правові акти як об'єкт тлумачення. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: юридичні науки*. 2020. Том 31 (70) № 1. С. 7–13.

410. Калаур І.Р. Договір у механізмі правового регулювання відносин з передання майна в користування. *Теорія і практика інтелектуальної власності*. 2016. № 5. С. 75–83.

411. Бервено С. М. Проблеми договірної права України: монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 392 с.

412. Яворська О.С. Договірне право як регулятор цивільних відносин. *Соц.-екон. пробл. сучас. періоду України*. 2008. Вип. 6. С. 148–158.

413. Гриняк А.Б. Особливості договірної регулювання відносин з надання послуг в підприємницькій діяльності. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2015. № 1. С. 115–120.

414. Погрібний С. Судова правотворчість та договір у цивільному праві України: взаємний вплив – характер і співвідношення. *Право України*. 2016. № 10. С. 81–94.

415. Кізлова О.С. Категорії «судовий прецедент» і «судова практика» в системі джерел цивільного права України. *Право і суспільство*. 2015. № 6(3). С. 83–88.

416. Про судові рішення у цивільній справі: постанова Пленуму Верховного Суду України від 18 грудня 2009 р. № 14. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0014700-09#Text>.

417. Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права. Москва: Госюриздат, 1963. 197 с.

418. Явич Л.С. Проблемы правового регулирования советских общественных отношений. Москва: Госюриздат, 1961. 172 с.

419. Ківалова Т. С.; Смелянець Г. Є. До питання про поняття і складові методу правового регулювання. *Актуальні проблеми держави і права*. 2003. Вип. 21. С. 33–38.

420. Шевченко Я.М. Місце цивільного права в системі права України / упорядник Р. Неколяк. Правова реформа: концепція; мета; впровадження. Зб. наук. праць. Матеріали VIII міжнар. наук.-практ. конф. (Київ; 23 лист. 2017 р.) / за заг. ред. Н.М. Пархоменко; М.М. Шумила. Київ : Ніка-Центр; 2017. С. 31–46.

421. Ківалова Т.С. Особливості правового регулювання цивільних відносин відшкодування шкоди. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 37. С. 154–159.

422. Бошко С. В. Способы и методы правового регулирования. *Право и современные государства*. 2014. № 3. С. 52–60.

423. Про технічні регламенти та оцінку відповідності : Закон України від 15 січня 2015 р. № 124-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-19#Text>.

424. Про надання будівельної продукції на ринку: Закон України від 2 вересня 2020 р. № 850-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/850-20#Text>.

425. Про утворення робочої групи щодо рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України : постанова Кабінету Міністрів України від 17 липня 2019 р. № 650. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/650-2019-%D0%BF#Text>.

426. Музика Л. А. Що є актуальним для сучасного цивільного законодавства України: модернізація; системне оновлення чи рекодифікація? *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. серія юридична*. 2015. Вип. 1. С. 145–154.

427. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ: Видавничий дім “АртЕк”, 2020. 128 с.

428. Кот О.О. Доля господарського кодексу в контексті рекодифікації цивільного законодавства. Матеріали XVIII міжнародної науково-практичної конференції; присвяченої 98-й річниці з дня народження д.ю.н.; проф. члена-кореспондента АН УРСР В. П. Маслова. 28 лютого 2020 р. Харків: Право. С. 31–35.

429. Науково-експертний висновок до Концепції оновлення Цивільного кодексу України: брошура / під заг. ред. члена-кореспондента НАН України В.А. Устименка. Київ: НАН України; ДУ «Інститут економікоправових досліджень імені В.К. Макутова НАН України», 2021. 112 с.

430. Кінах М. Рекодифікація Цивільного кодексу: на які зміни очікувати правовій спільноті. URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/rekodifikaciya-civilnogo-kodeksu-na-yaki-zmini-ochikuvati-pravoviy-spilnoti.html>.

431. Property Restitution in Central and Eastern Europe. URL: <https://www.state.gov/p/eur/rt/hlcst/c12070.htm>.

432. Аврамова О. Є. Реституція власності. Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, передачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті проф. Ч.Н. Азімова (м. Харків, 19 грудня 2018 р.). Харків, 2018. С. 91–95.

433. Аврамова О.Є. Рекодифікація цивільного законодавства та COVID-19. Проблеми цивільного права та процесу : тези доп. учасників наук.-практ. конф.; присвяч. 95-й річниці від дня народження О. А. Пушкіна (Харків; 22 травня 2020 р.) / МВС України; Харків. нац. ун-т внутр. справ; Харків. обласний осередок Всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Харків : Панов; ХНУВС; 2020. С. 114–117.

434. Аврамова О. Є. Засади реформування житлового законодавства України. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е.О. Дідоренка*. 2010. № 3. Ч. 2. С. 162–166.

435. Новосельська І., Руше М. Кодифікація законодавства України із соціального забезпечення. *Підприємництво; господарство і право*. 2017. № 7. С. 43–45.

436. Стефанчук Р. О., Янчук А.О. Стефанчук М.М., Стефанчук М.О. Проведення в Україні кодифікації медичного законодавства: до питання постановки проблеми. *Патологія*. 2018. Том 15; № 2(43); травень – серпень. С. 242–247.

437. Максименко Ю.Є. Щодо структури Інформаційного кодексу України. URL: <https://goal-int.org/shhodo-strukturi-informacijnogo-kodeksu-ukraini>.

438. Добробог Л.М. Принципи кодифікації законодавства: види та зміст. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2015. Вип. 14(1). С. 19–21.

439. Вергелес Д.Є. Актуальні проблеми кодифікації законодавства. *Часопис Київського університету права*. 2011. № 4. С. 68–71.

440. Могілевський Л.В. Кодифікація як спосіб систематизації нормативно-правових актів у сфері правового регулювання трудових відносин. *Право і суспільство*. 2016. № 2. С. 78–83.

441. Гетьман Є.А. Кодифікація як форма систематизації законодавства України. *Проблеми законності: респ. міжвідом. наук. зб. Харків; 2008*. Вип. 99. С. 228–236.

442. Косович В.М. Кодифікаційна техніка як засіб удосконалення нормативно-правових актів України. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького*. 2013. № 8. С. 40–50.

443. Амеліна А.С., Філоненко М.С., Левчук П.Р. Кодифікація цивільного законодавства: поняття та сутність. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2017. № 2. С. 32–34.

444. Амеліна А.С. Поняття кодифікації цивільного законодавства. *Науковий вісник Національного університету державної*

податкової служби України (економіка; право). 2013. № 4. С. 208–212.

445. Добробог Л.М. Інкорпорація та консолідація законодавства як форми його систематизації. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. 2014. Т. 14. С. 365–370.

446. Кармаза О.О. Теоретичні та практичні аспекти проекту житлового кодексу України. *Зовнішня торгівля: економіка; фінанси; право*. 2013. № 3. С. 111–117.

447. Аврамова О.Є. До проблеми формування концепції розвитку житлового законодавства. Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті В.П. Маслова (м. Харків, 25 лют. 2011 р.). Харків: Кроссроуд, 2011. С. 138–141.

448. Галянтич М.К. Актуальні питання розвитку житлового законодавства. Актуальні проблеми цивільного; житлового та сімейного законодавства: матеріали міжнар. наук.-практ. конф.; присвяч. пам'яті В.П. Маслова; 25 лют. 2011 р. / Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Я. Мудрого». Харків: Кроссроуд; 2011. С. 88–91.

449. Галянтич М.К. Проблеми адаптації законодавства України в житловій сфері до норм країн Європейського Союзу. *Ius Privatum*. 2017. № 2. С. 26–40.

450. Аврамова О. Є. Розвиток житлово-комунального законодавства крізь призму міжнародних стандартів прав людини. Харківський національний університет внутрішніх справ: 25 років досвіду та погляд у майбутнє (1994–2019 рр.): зб. тез доповід. на міжнар. наук.-практ. конф. до 25-річчя створення університету (м. Харків, 22 листопада 2019 р.). Харків, 2019. С. 39–41.

451. Заборгованість населення за комуналку досягла 70 млрд грн. URL: <https://spilka.pro/zaborgovanist-naselennya-zakomunalku-dosyagla-70-mlrd-grn>.

452. У Харкові робітникам теплових мереж заборгували 100 мільйонів гривень. URL: <https://kh.suspilne.media/news/40876>.

453. Положення про порядок призначення житлових субсидій: постанова Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 1995 р. № 848 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 14 серпня 2019 р. № 807). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/807-2019-%D0%BF>.

454. Про кооперацію: Закон України від 10 липня 2003 р. № 1087-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15#Text>.

455. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>.

456. Асадчев Ю. Інвестиційні схеми фінансування будівництва житла. URL: <https://blog.liga.net/user/yuasadchev/article/36764>.

457. Михайлюк Я. ТОП-5 підводних каменів інвестування в будівництво житла. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/>

practice/mizhnarodne-pravo-investiciyi/top5-pidvodnih-kameniv-investuvannya-v-budivnictvo-zhitla.html.

458. Лист Державної фіскальної служби України від 21.11.2017 № 2681/6/99-99-15-02-02-15/ІПК. URL: <http://sfs.gov.ua/baneryi/podatkovyi-konsultatsii/konsultatsii-dlya-yuridichnih-osib/72689.html>.

459. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.

460. Смолин Г.В. Господарське право України. Загальна частина: навчальний посібник. Львів: Ліга-Прес, 2008. 372 с.

461. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя : Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства 27.08.2003 р. № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку; будівництва та житлово-комунального господарства України 23.09.2015 р. № 238). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03#top>

462. Про затвердження Примірною статуту житлово-будівельного кооперативу постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р. № 186. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/186-85-%D0%BF#top>.

463. Рим Т. Я. Пайова (кооперативна) форма інвестування в будівництво. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2020 р. № 3 (69). С. 35–40.

464. Позова Д.Д. Правове становище житлово-будівельних кооперативів за законодавством України: автореф дис на здоб наук. звання канд.юрид.наук. Одеса: Національний університет «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки; молоді та спорту України, Одеса; 2012. 21 с.

465. Гончаренко О. Статут господарського товариства як засіб саморегулювання. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 10. С. 37–42.

466. Форманюк В.В. Правова природа локальних нормативно-правових актів. *Актуальні проблеми держави і права*. 2013. С. 98–103. URL: <http://www.apdp.in.ua/v69/16.pdf>.

467. Форманюк В. В. Реалізація локальних нормативно-правових актів. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. Вип. 68. С. 184–189.

468. Спасибо-Фатєєва І.В. Локальні корпоративні акти як джерела корпоративного права. Корпоративне право України: підручник / В.В. Луць; В.А. Васильєва; О.Р. Кібенко; І.В. Спасибо-Фатєєва [та ін.]; за заг. ред. В.В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2010. С. 47–52.

469. Тичкова О.Ю. Локальні корпоративні акти у цивільно-правовому регулюванні: автореф. ... дис. на здоб. наук. ступеня канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків: Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого, Харків. 2009. 21 с.

470. Петровська О.К. Корпоративні норми в регулюванні діяльності інститутів громадянського суспільства. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія: Юридичні науки*. 2019. Т. 30(69). № 6. С. 18–22.

471. Гончаренко О. Корпоративний акт як засіб саморегулювання господарської діяльності. *Підприємництво; господарство і право*. 2019. № 7. С. 34–39.

472. Про затвердження Переліку типових документів; що створюються під час діяльності державних органів та органів місцевого самоврядування; інших установ; підприємств та організацій; із зазначенням строків зберігання документів : наказ Міністерства юстиції України від 12.04.2012 р. № 578/5. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0571-12#top>.

473. Загрецька О. Новий перелік типових документів зі строками їх зберігання. *Довідник кадровика*. 2012. № 7. С. 54–61.

474. Про затвердження Правил організації діловодства та архівного зберігання документів у державних органах; органах місцевого самоврядування; на підприємствах; в установах і організаціях: наказ Міністерства юстиції України від 18.06.2015 р. № 1000/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0736-15#top>.

475. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

476. Проект Правил добросусідства та проживання ОСББ «Брест-Литовське» URL: <https://www.b-l.org.ua/page/pravila-dobrosusidstva-ta-prozhivannja-proekt>.

477. Правила проживання в багатоквартирних будинках; що знаходяться в управлінні Управляюча компанія «Паркова Оселя». URL: http://uk-parkovaoselya.com.ua/useful-info/pravila_prozhivaniya_v_mnogokvartirnyh_domah.php.

478. Правила проживання в будинках ОСББ «Буча Квартал 2». URL: http://bk2.com.ua/dokumentatsiya/docs_UOMH_VK2/pravila.php.

479. Vladyslav Teremetskyi, Olga Avramova, Vasyl Andriiv. Risks Of Deprivation Of The Ownership Right By The Examples Of The Nationalization and Re-Privatization. *Journal of law and political sciences-Contents of*. 2020. Vol. 23 Issue 2/C/2020) of the conference. P. 83–103.

480. Про колективні договори і угоди: Закон України від 1 липня 1993 р. № 3356-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3356-12#Text>.

481. Кодекс законів про працю України: Законом № 322-VIII від 10 грудня 1971 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/322-08#Text>.

482. Про Національну поліцію: Закон України від 2 липня 2015 р. № 580-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/580-19#Text>.

483. Про службові жилі приміщення: постанова Ради Міністрів УРСР від 4 лютого 1988 р. № 37. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/37-88-%D0%BF#Text>.

484. Про Комплексну програму забезпечення житлом військовослужбовців; осіб рядового і начальницького складу; посадових осіб митної служби; Міністерства внутрішніх справ та членів їх сімей: постанова Кабінету Міністрів України від 29 листопада 1999 р. № 2166 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 15 грудня 2010 р. № 1191. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2166-99-%D0%BF#top>.

485. Про затвердження Положення про порядок надання народним депутатам України службових жилих приміщень і користування ними: постанова Верховної Ради України від 11 липня 1995 року № 286/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/286/95-%D0%B2%D1%80#top>.

486. Про затвердження Порядку безоплатної передачі у комунальну власність об'єктів соціальної сфери; житлового фонду; у тому числі незавершеного будівництва; а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств; що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств- правонаступників : постанова Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2003 р. № 1253. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1253-2003-%D0%BF#Text>.

487. Ярошенко О. Щодо природи локальних нормативно-правових актів у сфері трудового права. *Вісник Академії правових наук України. Харків: Право*, 2004 р. № 2(37). 2004. С. 131–138.

488. Сотніков В. Локальні нормативні акти підприємства: порядок оформлення та прийняття. Інтерактивна бухгалтерія. 2018. № 230 / 29 жовтня. URL: <https://interbuh.com.ua/ua/documents/ib/8836/122224>.

489. Сіроха Д.І. Локальні нормативно-правові акти: сутність та соціальне значення. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2019. № 41. Том 2. С. 47–50.

490. Про затвердження Положення про Центральну житлову комісію Національної поліції України: наказ Міністерства внутрішніх справ України від 05 квітня 2016 р. № 250. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0603-16#Text>.

491. Про затвердження Положення про порядок надання службових жилих приміщень і користування ними в органах прокуратури та Положення про житлово-побутові комісії в органах прокуратури: наказ Генерального прокурора від 17 липня 2020 р. № 323. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0323905-20#Text>.

492. Про затвердження Положення про порядок надання службового житла й користування ним суддями; працівниками апаратів судів; працівниками Державної судової адміністрації України та територіальних управлінь Державної судової

адміністрації України : наказ Голови Державної судової адміністрації України від 22 грудня 2017 р. № 1122. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1122750-17#top>.

493. Центр надання адміністративних послуг м. Лисичанську: 09/03 Видача ордера на службове жиле приміщення. URL: <http://adminposluga.lis.lurenet.ua/service-13>.

494. Постанова Великої Палати Верховного Суду України від 4 липня 2018 р. у справі № 653/1096/16-ц. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/75296538?utm_source=bizpress05&utm_medium=news&utm_content=bizpress05.

495. Про підвищення доступності та якості медичного обслуговування у сільській місцевості: Закон України від 14 листопада 2017 р. № 2206-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2206-19#Text>.

496. Про затвердження форми договору найму службового житла: рішення Виконавчого комітету Петропавлівської селищної ради Петропавлівського району; Дніпропетровської області від 19 лютого 2021р. № 22. URL: <https://petropotg.dp.gov.ua/ua/rishennya-gromadi/pro-zatverdzhennya-formi-dogovoru-najmu-sluzhbovogo-zhitla>.

497. Бондар В. Я. Види договорів найму жилих приміщень. Проблеми і перспективи розвитку та реалізації законодавства України: тези доп. і наук. повідомл. наук.-практ. конф. / ІДП НАНУ. Київ. 2001. С. 29–31.

498. Калаур; І. Договір найму (оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна в користування. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: зб. наук. статей. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника; 2012. Вип. 28. С. 125–133.

499. Швидка В.Г. Істотні умови договору найму (оренди) житла. *Часопис цивілістики*. 2017. Вип. 24. С. 47–51.

500. Кармаза О.О. Договір найму а договір оренди житла: їх співвідношення. *Підприємництво; господарство і право*. 2016. № 2. С. 18–23.

501. Козка О. Службове житло: правовий статус; оформлення та управління. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/budget-13-byudzheth-byudzhetnyj-process-planirovanie-primenenie-kekr-54-sluzhebnoe-zhile-pravovoj-status-oformlenie-i-upravlenie>

502. Штангрет І.І. Правовий статус лужбового житла спеціалізованого житлового фонду. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ, серія юридична*. 2017. Вип. 4. С. 162–168.

503. Породько В.В. Ознаки службового житла в контексті проблем їх законодавчого закріплення. *Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ*. 2015. № 2. С. 28–39.

504. Мойсей Л.О. Реалізація конституційного права військовослужбовців на жтло : монографія. Київ; Харків: Мачулін, 2016. 248 с.

505. Про затвердження Порядку виплати та визначення розміру грошової компенсації поліцейським за найм ними житла : постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2018 р. № 866. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/866-2018-%D0%BF#Text>.

506. Васильєв В. Еволюція правових засобів само-регулювання майнових цивільних відносин. *Юридичний вісник*. 2019. № 4. С. 142–148.

507. Оновлення договірною регулювання приватноправових відносин в Україні: монографія / за заг. ред А.Б. Гриняка; О.О. Кота; М.Д. Пленюк. Київ: НДІ приват. права і підприємництва ім. акад. Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2020. 488 с.

508. Отраднава О.О. Недоговірні зобов'язання: навч. посіб. Київ: Юрінокм Інтер, 2009. 240 с.

509. Голубєва Н.Ю. Зобов'язання у цивільному праві України: методологічні засади правового регулювання: монографія. Одеса: Фенікс, 2013. 642 с.

510. Договірне право України. Загальна частина: навч. посіб. / Т.В. Боднар; О.В. Дзера; Н.С. Кузнецова та ін.; за ред. О.В. Дзери. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 896 с.

511. Договірне право в умовах ринкової економіки: Конспект лекцій / І.В. Жилінкова; В.І. Борисова; І.В. СпасибоФатєєва та ін.; за заг. ред. І.В. Жилінкової; В.І. Борисової. Харків.: Нац. юрид. акад. України; 2008. 116 с.

512. Сібільов М. Ознаки та поняття договору в сфері приватного права. *Вісник Академії правових наук України*. Харків: Право; 2002. № 4 (31). С. 87–93.

513. Сліпченко С.О. Деякі питання договірною регулювання цивільних відносин. Актуальні проблеми приватного права : договір як правова форма регулювання приватних відносин : матеріали наук.практ.конф.присвяч 95-й річниці з дня народження В.П. Маслова (Харків; 17 лют.2017 р.). Харків: Право, 2017. С. 53–56.

514. Зозуляк О.І. Правові форми реалізації цивільної правосуб'єктності юридичних осіб: поняття; особливості; види. *Вісник Вищої ради юстиції*. 2012. № 3 (11). С. 41–50.

515. Озернюк Г.В. Система цивільно-правових договорів за законодавством України і зарубіжних країн. *Наук. вісн. міжнар. гуманітар. ун-ту. Серія: Юриспруденція: зб. наук. пр. Одеса: МГУ*. 2011. Вип. 1. С. 91–95.

516. Шишка Р.Б. Характеристика договорів. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2013. № 4. С. 119–125.

517. Розгон О.В. Договори у сімейному праві України: монографія. Київ: Ін Юре, 2018. 301 с.

518. Мічурін Є.О. Правочини з житлом. Науково-практичний посібник. Видання третє перероблено та доповнено. Харків: Юрвіт, 2007. 536 с.

519. Ланцюг: Словник української мови Академічний тлумачний словник (1970 –1980). URL: <http://sum.in.ua/s/lancjugh>.

520. Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки: постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2020 р. № 1360). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/967-2012-%D0%BF#top>.

521. Дію Державної програми забезпечення молоді житлом продовжено до 2023 р. URL: <https://www.molodkredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/diiu-derzhavnoi-prohramy-zabezpechennia-molodi-zhytloom-podovzheno-do-2023-roku>.

522. Програма підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім»: Рішення Наглядової ради Державної установи «Фонд енергоефективності» 16 серпня 2019 року (у редакції; затвердженій рішенням від 30 вересня 2020 року). URL: <https://eefund.org.ua/pyata-redakciya-programi-energodim-zmini-scho-sproschuyut-umovi-uchasti-dlya-osbb>.

523. Омельчук О.С. Аналіз нормативно-правового забезпечення житлом соціально уразливих верств населення в Україні. *Часопис цивілістики*. 2017. Вип. 22. С. 60–64.

524. Василенко М.Є. Функції житлового права в системі правових досліджень. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 6. С. 75–78.

525. Тилик Т. М. Основні категорії житлових спорів, що розглядаються у судовому порядку. URL: http://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SBORNIKI_2010/PPP_8_2009/Tilik.pdf.

526. Харитонов Є.О., Харитонova О.І. Містобудівне право у системі юридичних категорій. Будівельне право: проблеми теорії і практики: зб. наук. праць / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт.; редкол.: П.М. Куліков. Київ; Тернопіль: Економічна думка, 2018. Друга наук. практ. конф., Київ, 6 грудня 2018 р. С. 17–22.

527. Слома В.М. Цивільно-правові зобов'язання з множинністю суб'єктів: монографія. Тернопіль: ТНЕУ, 2020. 384 с.

528. Крат В. Договір купівлі-продажу нерухомості з відстроченням (розстроченням) платежу: окремі аспекти. Мала енциклопедія нотаріуса. 2014. № 1(73), лютий. URL: <http://yurradnik.com.ua/stati/d0-b4-d0-be-d0-b3-d0-be-d0-b2-d1-96-d1-80-d0-ba-d1-83-d0-bf-d1-96-d0-b2-d0-bb-d1-96-d0-bf-d1-80-d0-be-d0-b4-d0-b0-d0-b6-d1-83-d0-bd-d0-b5-d1-80-d1-83-d1-85-d0-be-d0-bc-d0-be-d1-81-d1-82-d1-96-3>.

529. Чуєва О. Особливості укладання договору купівлі-продажу продажу нерухомості з розстроченням платежу. Істотні умови, порядок посвідчення та забезпечення виконання. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2017. № 3 (93). С. 39–45.

530. Івашова І.П. Особливості правового регулювання оренди житла з викупом. *Держава і право*. 2010. Вип. 49. С. 373–378.

531. Примірний договір оренди житла з викупом: наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24 червня 2009 р. № 252. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0252661-09#top>.

532. Щодо порядку державної реєстрації речових прав у разі поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна та

об'єднання об'єктів нерухомого майна: Методичні рекомендації Колегії Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012, протокол № 3. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0003835-12#top>.

533. Балюк В.М. Особливості цивільно-правового механізму регулювання рентних відносин. *Право і Безпека*. 2014. № 3. С. 190–195.

534. Яворська О.С. Договір довічного утримання: проблеми теорії та практики застосування. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2009. № 3. С. 1–12.

535. Івашова І.П. Цивільно-правове регулювання користування житлом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ: Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ, 2015. 18 с.

536. Конюхова Є.О. Договір соціального найму (оренди) житла за законодавством України: автореф. дисерт. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків: Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2016. 23 с.

537. Models of rental agreements. URL: <https://www.homeoforange.nl/en/landlords/models-of-rental-agreements>.

538. Legal advice Legal advice: information regarding Dutch rental law and links to organizations that can answer your questions and help you in legal disputes. URL: <https://www.tilburguniversity.edu/education/welcome-new-student/accommodation/dutch-rental-law>.

539. Литовченко Л.А. Договори найму жилого приміщення: особливості правового регулювання. *Право і суспільство*. 2012. № 1. С. 120–125.

540. Мороз М.В. Строк договору найму (оренди) та особливості його поновлення. *Право та інновації*. 2016. № 4. С. 49–55.

541. Договір найму (оренди) житлового приміщення: роз'яснення Міністерства юстиції України «від 5 січня 2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0006323-11#top>.

542. Маковій В.П. Правове регулювання позички житла. *Вісник Харківського національного університету ім. В.Н. Каразіна* 2010. № 929. С. 201–205.

543. Предчук Т.В. Договір про встановлення сервітуту за цивільним законодавством України: дисерт. ... канд. юрид. наук (доктора філософії) за спеціальністю 12.00.03. Київ: Національна академія внутрішніх справ, 2019. 217 с.

544. Аврамова О.Є. Захист прав споживачів житлово-комунальних послуг Духовно-моральнісні основи та відповідальність особистості у долі людської цивілізації: зб. наук. пр.: за матеріалами міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 5–6 листоп. 2014 р.): у 2 ч. Харків: НТУ «ХПІ», Ч. 2. С. 3–5.

545. Нові моделі організації договірних відносин у сфері комунальних послуг (Роз'яснення Мінрегіонбуду). URL: http://kam.gov.ua/ua/news/pg/160320847155597_p46.

546. Кодекс газорозподільних систем: постанова Національної комісії; що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 30 вересня 2015 р. № 2494. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1379-15#Text>.

547. Про затвердження Правил постачання природного газу: постанова Національної комісії; що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 30 вересня 2015 р. № 2496. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1382-15#Text>.

548. Про затвердження Типового договору постачання природного газу побутовим споживачам: постанова Національної комісії; що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 30 вересня 2015 р. № 2500. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1386-15#Text>.

549. Про затвердження Типового договору розподілу природного газу: постанова Національної комісії; що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 30 вересня 2015 р. № 2498. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1384-15#Text>.

550. Про забезпечення комерційного обліку природного газу: Закон України від 16 червня 2011 р. № 3533-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3533-17#Text>.

551. Луць В.В. Загальні положення про транспортні договори / Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб. / Т.В. Боднар, О.В. Дзера, Н.С.Кузнецова та ін.: за ред. О.В. Дзери. Київ: Юрінком Інтер. 2009. 1200 с.

552. Лукасевич-Крутник І.С. Поняття та особливості допоміжних транспортних договорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2017. Вип. 6(21). Том 1. С. 102–105.

553. Чанишева А. Допоміжні заставні зобов'язання у структурі зобов'язальних відносин. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 2. С. 74–79.

554. Мешканцям зруйнованих будинків на Закарпатті компенсують вартість житла з облбюджету. URL : <http://www.unn.com.ua/uk/news/1641553-meshkantsyam-zruynovanikh-budinkiv-na-zakarpatti-kompensuyut-vartist-zhitla-z-oblbyudzhetu>.

555. Про страхування: Закон України від 07 березня 1996 р. № 85/96-ВР: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/85/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

556. Страхование жилья в США. URL: <http://raexpert.ru/editions/panorama1999-4/part5>.

557. Страхування особистого житла і майна : страхова компанія АСКО ДС. URL: <https://askods.com/ua/strahovanie-lichnogo-zhilja-i-imuschestva>.

558. Страхування майна. Захищаємо від несподіваного: страхова компанія «Оранта». URL: <https://oranta.ua/products/strakhuvannya-mayna>.

559. Аврамова О. Є. Проблема правового регулювання ріелторської діяльності в аспекті житлового права. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е.О.Дідоренка*. 2009. № 1. С. 13–17.

560. Про ріелтерську діяльність в Україні: проєкт Закону України № 3618 від 09 червня 2020 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69071.

561. Карельський В.Ф., Гаврилов Р.В. Биржевой словарь: В 2-х т. Т. II; Н-Я. Москва: Междунар. Отношения, 2000. 301 с.

562. Золотогоров В.Г. Экономика: Энциклопедический словарь. 2-е изд., стереотип. Минск: Книжный Дом, 2004. 719 с.

563. Грущинська Н. Договір про надання ріелторських послуг. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 3. С. 21–26.

564. Чмихов Ю. Умова про ціну в договорах про надання ріелторських послуг. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 12. С. 75–79.

565. Чмихов Ю.А. Строк в договорах про надання ріелторських послуг. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2015. Вип. 38. С. 115–125.

566. Чмихов Ю.А. Місце ріелторського в системі цивільно-правових договорів. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2015. Вип. 39. С. 216–227.

567. Weintraub E. Types of Listing Agreements to Sell a Home / Elizabeth Weintraub. URL: <http://homebuying.about.com/od/sellingahouse/qt/ListingAgrmnts.htm>.

568. Оганесян А. У западного риэлтора другая философия оказания услуги. URL: http://www.domivka.com.ua/Info/Info_Ukraine/Artur_Oganesian/interview-1.html.

569. Аврамова О.Є. Місце договору про надання ріелторських послуг у системі договорів житлового права. Актуальні проблеми приватного права: договір як правова форма регулювання приватних відносин: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. 95-й річниці з дня народж. В.П. Маслова (м. Харків, 17 лют. 2017 р.). Харків: Право, 2017. С. 77–80.

570. Про охоронну діяльність: Закон України від 22 березня 2012 р. № 4616-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4616-17#Text>.

Наукове видання

Ольга Євгенівна АВРАМОВА

**ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРИВАТНО-
ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ
ЖИТЛОВИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

МОНОГРАФІЯ

Підписано до друку 05.05.2021 р.
Формат 60x84 ¹/₁₆. Гарнітура SchoolBook.
Папір офсетний. Друк на дублікаторі.
Умов. друк. арк. 24,8. Облік.-вид. арк. 23,7.
Тираж 300 прим.

Видавець та виготовлювач
Західноукраїнський національний університет
вул. Львівська, 11, м. Тернопіль 46009

*Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців ДК № 7284 від 18.03.2021 р.*

Віддруковано ФО-П Шпак В. Б.
Свідоцтво про державну реєстрацію:
Серія В02 № 924434 від 11.12.2006 р.
Свідоцтво платника податку: Серія Е № 897220
м. Тернопіль, вул. Просвіти, 6.
тел. 8 097 299 38 99, (0352) 422-388
E-mail: tooums@ukr.net