

УДК 347.254+342.72/73:332.8

**Толкушкіна Катерина Валеріївна,**  
здобувач кафедри цивільного права  
Національного університету «Одесська юридична академія»

## **СПІВВІДНОШЕННЯ ПОНЯТЬ «ПРАВО НА ЖИТЛО» ТА «ЖИТЛОВЕ ПРАВО»**

**Постановка проблеми.** Житло є однією із необхідних умов для нормальної життєдіяльності кожної людини, завдяки якому вона забезпечує своє існування. Від помешкання, в якому проживає людина, залежить її здоров'я, працевздатність, моральний стан, сімейні стосунки, виховання дітей, відпочинок. Задоволення потреби людини в житлі – є пріоритетним завданням держави, тому рівень забезпеченості громадян житлом, реальний захист права на житло є одним із показників розвитку країни та добробуту її населення.

З житлом як матеріальною цінністю тісно пов'язане право на житло. Воно регулюється Конституцією України, Законами України та іншими нормативно-правовими актами. Так, стаття 47 Конституції України передбачає право кожного на житло. Реалізуючи дане конституційне право, громадянин на власний вибір може побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Відповідно до норм статей Основного закону держави ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду, кожному гарантується недоторканість житла [1]. Вищезазначені положення є відображенням загальновизнаних норм таких міжнародно-правових актів, як Загальна декларація прав людини, Міжнародний пакт про громадянські та політичні права, Конвенція про захист прав людини та основних свобод, учасником яких є Україна.

**Стан дослідження теми.** Також житлові права постійно перебувають у полі наукових досліджень. Їм приділено увагу у працях Є.О. Харитонова, М.К. Галянтича, Є.О. Мічуріна, Л.Г. Лічмана та інших. Враховуючи розвиток України, існує необхідність вирішення юридичної природи житлових прав з метою удосконалення законодавства щодо регулювання всієї системи суспільних відносин, що пов'язані із забезпеченням громадян житлом (а саме набуття і припинення права власності на житло, користування житлом, захист житла).

**Мета статті.** Як свідчить аналіз теорії житлового права та вітчизняного законодавства, на сьогодні існує певна невизначеність у застосуванні понять «право на житло» та «житлове право». Зазвичай, у теорії житлового права вказані поняття ототожнюють, вважають їх синонімами, в зв'язку з чим вважають за необхідне з'ясувати, яким чином співвідносяться ці поняття.

**Виклад основного матеріалу.** На неоднозначне поняття «житлове право» наголошував В.Ф. Маслов, яке можна розуміти, вважав він, як окремий правовий інститут або житлове право в об'єктивному розумінні, а також як правомочність конкретної особи – громадянина на конкретне житлове приміщення, тобто у значенні суб'єктивного права на особливий майновий об'єкт. Автор не вбачав потреби вдаватися до подробиць спорів з цього питання, оскільки він вважав, що ці поняття регулюють право на задоволення житлової потреби, яку він відносив до категорії суб'єктивних прав [2, с. 6].

В свою чергу Баранов В.А. та Гущін В.В. вважають, що між поняттями «право на житло» та «житлове право» є суттєва правова різниця, яка полягає в тому, що перше – суб'єктивне право особи на набуття та користування житлом, а друге – це об'єктивне право, тобто сукупність норм, що регламентують житлові відносини [3, с. 14].

Проводячи аналіз наукової літератури радянських часів, можна зробити висновок, що термін «право на житло» не мав самостійного значення в сучасному розумінні, та вживався у таких значеннях, як право на задоволення потреби в житлі, право на заняття приміщення та право користування ним. Таким чином, за радянських часів поняття «право на житло» та «житлове право» розглядалися як конституційне право на житло або як суб'єктивне право особи для задоволення потреби у житлі. Лише у 70-80 роках ХХ століття, після того як пра-

во на житло було встановлено у Конституції УССР, у науці було висловлено кількість суджень: одні вчені вважали право на житло – суб'єктивним правом, а інші – елементом цивільної правозадатності.

У сучасному розумінні право на житло відповідно до ст. 47 Конституції України розглядають як особисте житлове право. Це невід'ємна частина прав людини, виникає з моменту її народження і припиняється зі смертю особи. Міжнародні конвенції щодо захисту прав людини, які ратифіковані Верховною Радою України, передбачають право осіб на достатній життєвий рівень, а тому природне конституційне право на житло може бути реалізоване у разі забезпечення осіб відповідними житловими умовами.

Потрібно розрізняти поняття право на житло відповідно до ст. 47 Конституції України, тобто на конституційному рівні, та відповідно до норм цивільного та житлового права.

Є.О. Харитонов вважає, що більш правильним є визначення конституційного права на житло не як суб'єктивного права, а як одного з найважливіших елементів правозадатності громадян, що розуміється як загальна можливість (здатність) мати права та обов'язки, передумова для набуття конкретних суб'єктивних прав і обов'язків. Що стосується суб'єктивних житлових прав учасників відповідних відносин, то вони виникають у ході реалізації конституційного права на житло, і їхня наявність або відсутність у певної людини не впливає на сталість змісту належного йому конституційного права [4, с. 109].

На думку Т.І. Погодної, також варто розрізняти поняття право на житло на конституційному рівні та галузевому. Щодо конституційного рівня, то автор виходить із того, що на сучасному рівні соціально-економічного розвитку країни ще не можна розглядати право на житло на конституційному рівні як суб'єктивне право, оскільки держава не може поки що цілком задоволити потребу громадян у житлі. Лише тоді, коли громадянин, який бажає поплішити свої житлові умови, зможе це зробити на першу вимогу, можна буде говорити про право на житло як про суб'єктивне право. Вимога громадянина про прийняття його на облік для одержання житла є лише одним із етапів реалізації права на житло [5, с. 97-98].

Предметом цивільного права, крім майнових відносин, є також і особисті немайнові відносини, що включають в себе право на житло, зокрема ст. 310 ЦК України закріплює право фізичної особи на вільний вибір місця проживання, а ст. 311 ЦК України закріплює право на недоторканість житла. Потреба у житлі є тією обставиною, з якою закон пов'язує трансформацію конституцій-

ного права на житло у конкретне галузеве право. Правовідношення, що виникає між громадянином і уповноваженим органом з приводу надання йому житлового приміщення, є цивільно-правовим, а отримання житла в будинках комунального житлового фонду – суб'єктивним цивільним правом [6, с. 37].

Слід погодитися з авторами, що конституційне право на житло надає можливість особі скористатися гарантованим Конституцією правом на житло ( побудувати житло, придбати або набути його у власність іншим способом) і саме через застосування норм галузевого (цивільного) права особа реалізує суб'єктивне право на житло.

Житлове право як частину цивільного права розглядають С.О. Сліпченко та Є.О. Мічурін, під яким розуміють житлове право як право, що регулює відносини, в яких задовольняється потреба в житлі, відносини, що виникають у процесу задоволення громадянами своїх житлових потреб тощо [7, с. 15]. Але таке розуміння авторами поняття «житлове право» за своїм змістом нічим не відрізняється від конституційного.

Існує інша позиція, згідно з якою житлові права розглядаються як «особисті житлові цивільні права». Таке поєднання тільки підтверджує, що житлові права як суб'єктивні права фізичної особи, що закріплені в Конституції, є як особистими, так і майновими правами, що є предметом регулювання як конституційних, так і цивільних відносин. Юридично житлові відносини можуть бути оформлені за допомогою речових і зобов'язальних прав.

Так, М.К. Галянтич вважає, що право на житло в цивільному праві може бути віднесено до речових (майнових), зобов'язальних та особистих немайнових прав фізичної особи. З цим можна погодитися, адже речові права на житло регулюються нормами, що надають особі набути право власності на житло (глава 28 ЦК України), воно також виникає із речових прав на чуже майно (ст. 405 ЦК України передбачає право членів сім'ї власника на користування цим житлом). Право на житло в цивільних правовідносинах виникає із зобов'язальних відносин при укладанні деяких договорів, предметом яких є житло: договір купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, спадковий договір, а також відносини, пов'язані з правом користування житловим приміщенням (оренди, найму, сервітуту).

Крім того, цивільним законодавством передбачено ще один із видів здійснення права на житло – це отримання його у спадщину. У разі смерті фізичної особи, якій житло належало на праві приватної власності, право власності у цієї особи припиняється і на майно померлої особи відкривається спадщина. Таким чином, відбувається перехід

права на житло від однієї особи (спадкодавця) до іншої (спадкоємця). Таке правонаступництво надає можливість спадкоємцям набути конституційне право на житло, яким органи державної влади зобов'язані забезпечити відповідно до ст. 273 ЦК України, або стати власником ще однієї нерухомості, оскільки на законодавчому рівні скасовано обмеження щодо кількості та видів нерухомості, які можуть перебувати у власності фізичних осіб та переходити у спадщину.

Таким чином, право на житло необхідно розуміти як 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 забезпечені державою недоторканності жилих приміщень, при цьому вимога надання житла безоплатно або за доступну плату не є суб'єктивним цивільним правом [8, с. 81]. Тобто можна розглядати і як суб'єктивне право, і як елемент правозадатності фізичних осіб. А зміст житлового права зводиться до одного – це сукупність загально правових (конституційних) та конкретно визначених (галузевих) норм, що регулюють відносини щодо надання, користування, розпорядження житлом, управління, експлуатації та охорони житлового фонду та інше.

Особа стає учасником житлових правовідносин, що включають як майнові, так і особисті немайнові права, що є предметом регулювання цивільних правовідносин. І лише у разі смерті фізичної особи житлові права та обов'язки переходять у порядку спадкового правонаступництва до спадкоємців, що, в свою чергу, дає їм можливість реалізувати своє суб'єктивне право на житло.

Суб'єктивне житлове право складається із юридичних можливостей, які надаються суб'єкту,

що включають такі правомочності: правомочності вимоги, правомочності на власні дії, правомочності на захист. Таким чином, як вважають В. А. Баранов і В. В. Гущін, вже у самому змісті суб'єктивних житлових прав передбачена можливість «запуску» механізму функціонування житлового права [9, с. 33]. Відповідно до Конституції України фізичні особи можуть реалізувати своє суб'єктивне право на житло шляхом будівництва, набуття житла у власність чи отримання в оренду. Саме у процесі задоволення власних потреб особа реалізує своє право на житло.

**Висновок.** Право на житло є правом складним, комплексним, яке охоплює державно-правові, адміністративно-правові, цивільно-правові аспекти. Тобто воно містить ряд послідовно виникаючих, тісно пов'язаних один із одним прав, що обумовлює наступну конкретизацію житлових прав громадян у відповідних законодавчих актах.

Поняття «житлове право» міститься у понятті «право на житло», і є його складовою частиною, оскільки право на житло включає:

- право на отримання житла (за наявності передбачених законом умов);
- право на користування житлом;
- право власності на житло;
- право на недоторканність житла, яке в свою чергу містить:

- 1) право на захист від несанкціонованого в нього проникнення інших осіб;

- 2) право на недопустимість свавільного виу-чення житла чи обмеження житлових прав.

Слід констатувати, що в правовій науці існує певна невизначеність у застосуванні поняття «житлове право» та «право на житло», які, зазвичай, ототожнюють. Проте також існують погляди на те, що ці поняття співвідносяться як родове і видове, і навпаки.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Маслов В.Ф. Защита жилищных прав граждан / В.Ф. Маслов. – Х. : Изд-во Харьковского у-та, 1970. – С. 6.
3. Баранов В.А., Гущин В.В., Курганова Л.С. Жилищное право РФ : учебник для вузов / В.А. Баранов, В.В. Гущин и др. – М. : Норма, 2006. – С. 14.
4. Право на житло в Україні: реалізація та захист : навчально-довідкове видання / за заг. ред. Є.О. Харитонова. – Х. : ТОВ «Одіссея», 2008. – С. 109.
5. Лічман Л.Г. Поняття та зміст права на житло / Л.Г. Лічман // Університетські наукові записки. – 2005. – № 4 (16). – С. 97-98.
6. Галянтич М.К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень / М.К. Галянтич. – К. : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. – С. 37.
7. Сліпченко С.О., Мічурін Є.О., Соболев О.В. Житлове право України : науково-практичний посібник / С.О. Сліпченко, Є.О. Мічурін, О.В. Соболев. – Х. : Еспада, 2003. – С. 15.
8. Харитонов Є.О. До визначення сутності права на житло / Є.О. Харитонов // Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства : матер. міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті Василя Пилиповича Маслова (25 лютого 2011 р.). – Х., 2011. – С. 81.
9. Баранов В.А., Гущин В.В., Курганова Л.С. Жилищное право Российской Федерации : учебник для вузов / В.А. Баранов и др. – М. : Норма, 2006. – С. 14.

**Толкушкіна Катерина Валеріївна**

**СПІВВІДНОШЕННЯ ПОНЯТЬ «ПРАВО НА ЖИТЛО» ТА «ЖИТЛОВЕ ПРАВО»**

У статті розглядається питання співвідношення термінів «право на житло» та «житлове право».

**Ключові слова:** право на житло, житлові права, співвідношення.

**Толкушкина Екатерина Валерьевна**

**СООТНОШЕНИЕ ПОНЯТИЙ «ПРАВО НА ЖИЛЬЕ» И «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»**

В статье рассматривается вопрос соотношения терминов «право на жилье» и «жилищное право».

**Ключевые слова:** право на жилье, жилищные права, соотношение.

**Tolkushkina Kateryna Valeriivna**

**CORRELATION OF CONCEPTS «RIGHT ON HABITATION» AND «HOUSING RIGHT»**

In the article the question of correlation of terms is examined «right on habitation» and «housing right».

**Keywords:** right on habitation, housing right, correlation.