

*Чайковський О. І.,  
старший викладач кафедри філософії, політології, психології і права  
Одеської державної академії будівництва та архітектури*

## КОНСТИТУЦІЙНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ КАТЕГОРІЇ «ЖИТЛО»

**Анотація.** Конституція України передбачає право на житло, проте не визначає, що саме вкладено в поняття житла як об'єкта вказаних прав. Досі в законодавстві України немає єдиного тлумачення поняття «житло», як немає і єдиного погляду щодо визначення цього поняття серед науковців. Незважаючи на це, у різних галузях права використовується поняття «житло» та тлумачиться з огляду на правовідносини, які регулюються цією галуззю. У зв'язку із цим дослідження правової категорії житла доцільно починати з визначення цього поняття. Чітке визначення категорії житла в контексті конституційного права на житло є невід'ємною умовою ефективного забезпечення і захисту даного права особи.

Для формування поняття житла як об'єкта конституційного права необхідно визначити межі, критерії й ознаки категорії «житло». Виведення критеріїв житла як об'єкта правового захисту зумовлює доцільність та послідовність застосування відповідних форм правового захисту.

Важливим є встановлення житла як цілісного об'єкта конституційного права. Так, наприклад, якщо ми розглядаємо безпечність, достатність, придатність та інші показники як невід'ємні ознаки житла, то, відповідно, некоректним був би підхід, за якого допускається розмежування права на житло та права на повагу до житла. За такого підходу наявність лише відповідного приміщення як предмета матеріального світу є недостатньою для констатації реалізованого права на житло. Навіть наділене всіма технічними ознаками придатності для проживання, таке приміщення не забезпечуватиме такого проживання особи, що є повною мірою безпечним та придатним для її життя і здоров'я. Отже, варто вести мову про встановлення додаткових обставин, що сприяють реалізації права на житло у процесі використання приміщення для проживання.

Закріплення права на житло визначає більш точну характеристику поняття категорії «житло». У зв'язку із цим виникає проблема розв'язання питання: чи можна вважати житлом приміщення, нерухоме майно, самочинно збудовані будівлі, готелі, садові будівлі, різного роду споруди, які використовуються для тимчасового чи постійного проживання? Однозначної відповіді на це питання немає, а тому в науці недостатньо уваги приділяється питанням, які пов'язані з визначенням категорії житла.

**Ключові слова:** житло, нерухомість, нерухоме майно, будівлі, споруди, садові будівлі.

**Постановка проблеми.** Житло є соціальним благом і особливим майном, забезпеченим конституційним захистом. До конституційних характеристик житла відносять:

- якісні (житлове приміщення, придатне для постійного проживання, що розташовано на будь-якій території та в будь-якому місці);
- майнові (житло як нерухоме майно);
- суб'єктивні (житло є основним чи переважним місцем проживання, куди має намір повернутись людина та де вона може бути зареєстрована) [1, с. 13].

Оскільки житло розглядається неоднаково, залежно від галузевого походження правовідносин, слушне твердження, що воно є поліаспектним поняттям, що проявляється по-різному, залежно від сфери застосування. Згідно з одним варіантом тлумачення, житло виступає способом задоволення потреб людини у проживанні, що робить його засобом реалізації природного права людини на життя, а також утілення права особи на задоволення потреби в житлі [2, с. 88]. У даному понятті відображено також конституційний зміст житла, що пояснює необхідність його конституційно-правової охорони та захисту.

Наведеним зумовлена додаткова актуальність питань конституційно-правового аналізу категорії житла як специфічного об'єкта права, зокрема й права використання, права власності, обмежених речових і зобов'язальних прав.

У межах правового регулювання інституту житла як комплексного правового утворення наукові дослідження поняття і природи житла проводилися у працях багатьох авторів (М. Галантич, Г. Самойленко, Л. Мойсей, Т. Фулей, Н. Горобець та інші). Проте натепер це питання все ж варто визначити як малодосліджене, що зумовлює актуальність цієї статті як у теоретичному, так і у практичному аспектах.

**Мета статті** – визначити поняття «житло», проаналізувати конституційно-правові аспекти категорії «житло» з метою захисту конституційного права на житло, виявити можливості імплементації права на житло в законодавство України з метою підвищення ефективності реалізації захисту цього права на національному рівні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Саме поняття «житло» різниться залежно від галузі права. У житловому праві застосовують загальні правові принципи, що відображені в положеннях Конституції України, Цивільного кодексу України, Кримінального кодексу України, Житлового кодексу Української Радянської Соціалістичної Республіки тощо [3]. Серед них виділяють:

- 1) конституційний принцип (неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини);
- 2) кримінально-правовий (неприпустимість позбавлення права власності на житло);
- 3) цивільно-правовий (точне застосування чинного законодавства, відповідно до принципів добросовісності, справедливості та розумності);
- 4) цивільно-процесуальний (рівність перед законом і судом);
- 5) житлово-правовий (гласність, публічність реєстрації майнових прав на житло тощо) [4, с. 8–9].

На думку М. Галантича та Г. Самойленка, житло – водночас матеріальне благо (як об'єкт матеріального світу) та нематеріальне благо (спосіб забезпечення життєвих потреб людини, умова її безпеки тощо). Що ж до розуміння житла як немай-

нового блага, пов'язаного з реалізацією відповідного права людини, житло (як конституційно-правова категорія) фактично виступає способом забезпечення прав та свобод людини і громадянина на проживання в ньому, на недоторканність житла (як право на повагу до приватного життя), а також правового режиму (власність чи інше речове право) [5]. Наведена характеристика суттєво наближує до більш детального визначення змісту права на житло, оскільки демонструє факт охоплення правом на житло широкого кола правомочностей особи, що мають різне галузеве походження.

Складність полягає ще й у тому, що система нормативів, якими регулюються окремі аспекти права на житло, складається із широкого кола нормативних положень, які до того ж не завжди узгоджуються. Це пов'язано насамперед із широким функціоналом житла як соціально-економічного блага. Житло є необхідною умовою забезпечення й охорони значної кількості потреб людини, а також засобом реалізації її законних інтересів. Отже, положення щодо регулювання окремих прав та інтересів особи можуть поширюватись на житлово-правові питання (умови житлових приміщень, порядок забезпечення житлом тощо).

Так, Законом України «Основи законодавства України про охорону здоров'я» від 19 листопада 1992 р. житло фактично закріплюється як одне із благ, необхідних для підтримання належного рівня здоров'я людини. У ст. 6 Закону закріплено право кожного громадянина на охорону здоров'я, що передбачає належний життєвий рівень, зокрема їжу, одяг, житло тощо. Ст. 25 Закону «житло» визнано складовою частиною життєвого рівня, який зобов'язана забезпечити держава.

Важливим актом деталізації права на житло є положення ст. 77 вказаного Закону, якою закріплено професійні права та пільги медичних і фармацевтичних працівників. П. «і» вказаної статті гарантує право даної категорії осіб на «<...> забезпечення житлом та телефоном». У п. «ї» також надається право на безплатне користування житлом з освітленням і опаленням у межах норм, установлених законодавством, тим, хто проживає і працює в сільській місцевості і селищах міського типу, а також пенсіонерам, які раніше працювали медичними та фармацевтичними працівниками і проживають у цих населених пунктах, надання пільг щодо сплати земельного податку, кредитування, обзаведення господарством і будівництва приватного житла, придбання автотранспорту. Отже, вказане положення дещо конкретизує схему забезпечення права на житло для відповідної категорії осіб.

Е. Голоманчук досліджує законодавство Російської Федерації та під житлом розуміє не лише місце проживання, але й місце перебування, як-от готель, санаторій, дім відпочинку, пансіонат, кемпінг, туристична база, лікарня чи інший подібний заклад, а також житлове приміщення, що не є місцем проживання громадянина, однак у якому він тимчасово мешкає (дача, садовий будинок) тощо [6, с. 12–13]. У такому підході враховано деякі обов'язкові сутнісні ознаки житла, оскільки ним визнається фактично будь-яке приміщення, що забезпечувало деяку автономію фізичного існування, побуту й особистого простору особи. Наведене доводить ледь не визначальну роль нематеріального аспекту у встановленні змісту права на житло.

Деякими науковцями категорія «житло» розглядається у вузькому (житло як призначений для постійного проживання і визнаний цивільним правом різновид нерухомого майна)

та широкому (конституційний інститут житла у вигляді обраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини) значеннях. Водночас визначається, що в конституційному праві термін «житло» є ширшим за поняття «житлове приміщення», оскільки охоплює не лише житлові будинки, квартири та їхні ізольовані частини, а й інші споруди, що традиційно використовуються для проживання (чум, яранга, циганська кибитка) [7]

І. Фаловська зазначає, що «<...> поняття «житло» у контексті ст. 8 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод тлумачиться доволі широко і означає швидше «домівка». Воно охоплює місце, облаштоване особою як її дім, навіть якщо його заснування не відповідало чинному законодавству» [8]. Отже, дана позиція розширює наведений вище напрям тлумачення правової категорії «житло», акцентує увагу на тому, що «житло» як цілісний комплекс матеріальних та нематеріальних благ охороняється правом як його природна складова частина, отже, не може обмежуватись навіть законом, якому суперечить. В окремих випадках даний підхід має досить міцне формально-логічне підґрунтя та практичне втілення.

Р. Герасимов розглядає питання ідентичності категорій «житло» та «житлове приміщення», визначає останнє суто як об'єкт нерухомості, цільовим призначенням якого є постійне проживання. «Житлу», як зазначає вчений, мають бути притаманні визначені якісні та кількісні критерії, серед яких достатність житла як необхідна властивість, що випливає із приналежності права на житло до права на достатній життєвий рівень [9, с. 8].

Т. Фулей зазначає, що термін «житло» у тлумаченні Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) означає насамперед місце, де особа є «вдома», що випливає з аналізу семантичного значення вказаного терміна офіційними мовами Конвенції (англ.: “home” – «дім», «житло», «батьківщина»; “at home” – «удома»; франц.: “domicile” – «житло», «місце проживання»; “domicile” – «удома»). Отже, основний акцент ставиться на «важливості об'єкта (помешкання) для особи, задоволення її потреб, а не на характеристиці самого об'єкта, наприклад, його відповідності певним вимогам». Із практики ЄСПЛ також випливає, що визнається житлом та підлягає правовому захисту ст. 8 Конвенції приміщення, не призначене та непридатне для проживання, якщо людина в ньому живе, це її єдиний «дім» (циганська кибитка (шатро)). ЄСПЛ визначає, що «ніщо у ст. 8 Конвенції та в попередніх рішеннях ЄСПЛ не свідчить на користь того, що концепція «житла» має обмежуватись резиденцією, яка облаштована відповідно до чинного законодавства». Вказана стаття гарантує також захист офісів (адвокатів, нотаріусів та інших) та іншого володіння особи [10, с. 159–159].

Справді, у рішенні у справі «Бак проти Німеччини» ЄСПЛ визначив, що поняття «житло» (“home”) у п. 1 ст. 8 охоплює не лише приватне житло особи. Термін “domicile” у французькій версії ст. 8 Конвенції має ширше тлумачення, аніж «житло», і може означати, наприклад, приміщення, у якому особа здійснює професійну діяльність. Отже, термін «житло» варто тлумачити як такий, що включає також зареєстрований офіс компанії, що управляється приватною особою, і юридичний офіс, зареєстрований офіс, філії й інші господарські приміщення.

Згідно із вказаними позиціями, юридична природа права на житло розкриває, серед іншого, нематеріальний зміст консти-

туційно-правової категорії «житло», що тяжіє до ідеї охорони житла як середовища, специфічного немайнового блага. Даний факт має бути враховано для характеристики видів (способів, засобів) захисту права на житло.

Зауважимо, що чітке виведення ознак та характеристик категорії «житло», встановлення її юридичного змісту має міжнародне значення, адже використання для визначення житла суто лінгвістичних особливостей окремих державних мов здатне призвести до неоднакового тлумачення житла як об'єкта правової охорони, що має місце у випадку з більш широким за англійське "home" французьким поняттям "domicile". Має бути чітко встановлено мінімально допустимий, однак не вичерпний, перелік ознак житла як правової категорії.

Прикладом захисту права на повагу до житла, передбаченого ст. 8 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, є рішення у справі «Белоусов проти України» від 7 листопада 2013 р., у якому ЄСПЛ визнав огляд працівниками міліції житла громадянина таким, що здійснювався з порушенням закону. За сукупністю обставин було констатовано порушення вимог ст. 8 Конвенції (право на повагу до житла). Аналогічним чином захист права на повагу до житла Суд здійснив у справі «Багієва проти України» від 28 квітня 2016 р. У справі «Ратушна проти України» від 2 грудня 2010 р. мало місце порушення прав заявниці аналогічного характеру. Зокрема, було констатовано порушення вимог закону щодо процедури обшуку приміщення співробітниками міліції. Отже, окрім порушення права на повагу до житла, передбаченого ст. 8 Конвенції, було зафіксовано також порушення ст. 13 Конвенції «Право на ефективний засіб правового захисту». Порушення зазначеного права під час обшуку було констатовано також у справі «Володимир Поліщук та Світлана Поліщук проти України».

У справі «Кривіцька та Кривіцький проти України» ЄСПЛ визначено, що згідно з Конвенцією поняття «житло» не обмежується приміщенням, яке законно займано або створено. Питання про те, чи є конкретне місце проживання «житлом», яке підлягає захисту на підставі п. 1 ст. 8 Конвенції, залежить від фактичних обставин, а саме від наявності достатніх та триваючих зв'язків із конкретним місцем. Втрата житла визнається найбільш крайньою формою втручання у право на повагу до житла. Існує також важливий принцип прав людини, згідно з яким концепція «житла» має першочергове значення для особистості людини, самовизначення, фізичної та моральної цілісності, підтримки взаємин з іншими людьми, усталеного та безпечного місця в суспільстві.

Окреслена проблема знаходить і доктринальне роз'яснення. У дослідженнях співвідношення вказаних понять також є висновок, що «житлове приміщення» підпорядковується визначеним нормативам, тоді як категорія «житло» не потребує встановлення особливих критеріїв чи ознак, оскільки це може призвести до звуження вказаного поняття [11, с. 13] (отже, і права на житло – О. Ч.). Даний підхід без суперечностей корелює з наведеним вище висновком автора про необхідність встановлення таких ознак. Це пов'язано з наявністю примітки про необхідність встановлення саме невичерпного переліку ознак житла.

Зазначають також, що поняття «житло» та «майно» можуть суттєво збігатися за ст. 1 Протоколу № 1, однак існування «житла» не залежить від наявності права або інтересу сто-

совно нерухомого майна. Особа може мати право власності на конкретну будівлю або землю відповідно до ст. 1 Протоколу № 1, не мати водночас достатніх зв'язків із власністю для того, щоб вона утворила своє «житло» у значенні ст. 8 Конвенції. Важливим тут є також зауваження, що Конвенція виступає живим робочим документом, дозволяє ЄСПЛ гнучко реагувати на нові питання [12, с. 26].

Точність в окреслений вектор дослідження вносить теза Н. Горобець, відповідно до якої категорія «житловий простір» визначається як конкретне місце в межах фактичного володіння особи, де вона постійно чи тимчасово проживає, яким забезпечується приватність життя особи, здійснення нею власної життєдіяльності, щодо якого особа визначає поведінку та доступ інших осіб на законних підставах [13]. Окреслена концепція цілком відповідає загальним принципам системи прав людини. Важливий акцент на включенні до права на житло правомочностей особи щодо розпорядження власним простором усередині житлового приміщення. Здійснюючи право на житло, людина за власним волевиявленням допускає інших осіб до того простору, що забезпечений їй власним житлом.

Наведені характеристики чітко визначають і спрямованість заходів захисту права на житло особи. У даному напрямі цілком логічним буде навести висновок Я. Троян про те, що права і свободи людини не слугують засобом контролю держави над громадянами та їх об'єднаннями, а виступають засобом забезпечення індивідуальної автономії особистості та її взаємодії з іншими людьми, різними соціальними структурами, суспільством та державою. Саме тому, на думку вченої, захист права – це першочергове завдання держави, реалізація якого гарантує права людини [14, с. 210].

#### Література:

1. Коновальчикова С. Конституционное право на жилище и пределы его реализации при развитии застроенной территории : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.02. Омск, 2005. 20с.
2. Гальянч М., Самойленко Г. Характеристика житла за законодавством України та у практиці Європейського суду з прав людини. *Право України*. 2007. № 4. С. 88-92
3. Коваль О. Первісні та похідні способи виникнення права власності на житло. *Електронний репозитарій НАВС*. 2012. URL: [http://elar.naiu.kiev.ua/bitstream/123456789/13381/1/Проб.%20та%20стан%20дотр.%20захист\\_p187-189.pdf](http://elar.naiu.kiev.ua/bitstream/123456789/13381/1/Проб.%20та%20стан%20дотр.%20захист_p187-189.pdf).
4. Житлове право України : навчальний посібник / за заг. ред. Є. Харитоновна. Київ : Істина, 2008. 306с.
5. Гальянч М. Характеристика житла за цивільним законодавством України та в практиці Європейського суду з прав людини. *Приватне право і підприємництво*. 2015. Вип. 14. С. 134–140. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ppip\\_2015\\_14\\_35](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ppip_2015_14_35).
6. Голоманчук Э. Конституционное право граждан на жилище в Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.02. Волгоград, 21 с.
7. Мойсей Л. Житло як основа стабільності суспільства. *Наукові записки Львівського університету бізнесу та права*. 2017. Вип. 4. С. 117–124. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzlubp\\_2010\\_4\\_28](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzlubp_2010_4_28).
8. «Право на житло – одне з найважливіших соціально-економічних прав громадян України», – суддя ВС Ірина Миколаївна Фаловська. *Офіційний портал Верховного Суду*. 5 листопада 2018 р. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/590000/>.
9. Герасимов Р. А. Конституционное право на жилище и механизм его реализации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.02. Москва, 2005. 22 с.

10. Фулей Т. Застосування практики Європейського суду з прав людини при здійсненні правосуддя : навчально-методичний посібник. Київ, 2015. 180 с.
11. Алексикова О. Конституционное право на жилище в современной России: содержание, обеспечение и защита : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.02. Белгород, 2013. 20с.
12. Ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод : стандарти застосування при здійсненні правосуддя / Н. Ахтирська та ін. Київ : Істина, 2016. 200 с.
13. Горобець Н. Поняття «житловий простір» у цивільному праві. *Форум права*. 2012. № 4. С. 250–254. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/FP\\_index.htm\\_2012\\_4\\_41.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/FP_index.htm_2012_4_41.pdf).
14. Троян Я. Інститут забезпечення конституційних прав і свобод: поняття, основні ознаки. *Підприємство, господарство і право*. 2018. № 6. С. 209–213.

#### **Chaikovskiy O. Constitutional-legal aspects of the “housing” category**

**Summary.** The Constitution of Ukraine provides for the right to housing but does not define the notion of housing as the object of the said right. At the same time, Ukrainian legislation still does not contain a uniform interpretation of the notion of “housing”, and scholars do not have a uniform point of view as regards the definition of this notion, either. Nevertheless, the notion of “housing” is used in various bodies of law, interpreted in accordance with the legal relationships regulated by the particular body of law. Considering the foregoing, a study of the legal category “housing” should begin with defining this notion. A clear definition of the “housing” category in the context of the constitutional

right to housing is an indispensable condition for the effective enjoyment and protection of the said personal right.

To form the notion of housing as an object of constitutional law, the scope, criteria and features of the “housing” category must be defined. The availability of criteria for housing as an object of legal protection enables the expediency and consistency of applying adequate forms of legal protection.

It is important to define housing as an integral object of constitutional law. Thus, for example, if we regard safety, sufficiency, suitability and other indicators as unalienable features of housing, an approach allowing to separate the right to housing and the right to respect of housing would, therefore, be incorrect. Under this approach, the availability of the relevant premise as an object of material world alone is insufficient to affirm the realized right to housing. Even if it has all technical features of being suitable for living, the said premise in itself would not ensure the person’s living that is fully safe and suitable for that person’s life and health. Therefore, additional circumstances enabling to realize the right to housing when using a premise for living should be established.

Formalization of the right to housing necessitates a more precise characterization of the “housing” category. Therefore, the following issue needs to be resolved: can facilities, immovable property, buildings constructed without authorization, hotels, garden buildings, and various structures used for temporary or permanent accommodation be regarded as housing? There is no unambiguous answer to this question, and therefore, scholars devote insufficient attention to the matters related to definition of the “housing” category.

**Key words:** housing, real estate, immovable property, buildings, structures, garden buildings.