

КОНСТИТУЦІЙНЕ ПРАВО

УДК 347.65

DOI <https://doi.org/10.32782/2408-9257-2024-5-5>

Тітков Д. І.,

*аспірант кафедри галузевого права та загальноправових дисциплін,
ЗВО «Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна»
ORCID: 0009-0005-4688-9495*

СУЧАСНИЙ СТАН НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛО ЯК КОНСТИТУЦІЙНОГО ПРАВА В УКРАЇНІ

THE CURRENT STATE OF SCIENTIFIC RESEARCH ON HOUSING OWNERSHIP AS A CONSTITUTIONAL RIGHT IN UKRAINE

У статті аналізуються наукові дослідження права власності на житло як конституційного права в Україні. Розглянуто практику Європейського суду з прав людини, в якій розкривається зміст терміну «житло». Удосконалено поняття «право власності на житло». Окреслено шляхи подальших наукових досліджень, спрямованих на захист права власності на житло. Проведено науково-практичний аналіз норм цивільного права у частині підстав набуття права власності на житло. Запропоновано авторське визначення поняття «підстави набуття права власності на житло». Об'єктом дослідження є наукові дослідження українських вчених щодо захисту права власності на житло в сучасних умовах розвитку України, зокрема і в умовах дії в Україні правового режиму воєнного стану. Метою дослідження є науково-практичний аналіз наукових висновків українських дослідників щодо захисту права власності на житло в Україні. Запропоновано авторське бачення узагальнення наукових праць стосовно права власності на житло як конституційного права в Україні. Методологічною основою дослідження є філософсько-правові засади пізнання соціальних явищ, зокрема тих, що стосуються забезпечення та охорони права власності на житло як конституційного права в Україні. В статті застосовано діалектичний, системно-структурний, нормативно-логічний, соціологічний, порівняльно-правовий методи пізнання. Автор дійшов висновку про те, що наукові статті з досліджуваної тематики доцільно групувати: за галузями права (статті у сфері кримінального права, статті у сфері сімейного права, статті у сфері цивільного права, статті у сфері нотаріального права, статті у сфері цивільного процесу тощо), за предметом дослідження (статті, які стосуються захисту права на житло при укладанні цивільно-правових договорів, статті, які стосуються захисту житлових прав внутрішньо переміщених осіб, статті, які стосуються приватизації житла, статті, які стосуються спадкування житла тощо).

Ключові слова: *право власності, нерухоме майно, житло, конституційне право, наукові дослідження.*

The article analyzes scientific research on housing ownership as a constitutional right in Ukraine. The practice of the European Court of Human Rights was considered, which reveals the meaning of the term "housing". The concept of "home ownership" has been improved. The ways of further scientific research aimed at protecting the right to ownership of housing are outlined. A scientific and practical analysis of the norms of civil law was carried out in terms of the grounds for acquiring the right to own a home. The author's definition of the concept of "grounds for acquiring ownership of housing" is proposed. The object of the study is scientific research by Ukrainian scientists on the protection of housing ownership in modern conditions of the development of Ukraine, in particular, in the conditions of the legal regime of martial law in Ukraine. The purpose of the study is a scientific and practical analysis of scientific conclusions regarding the protection of housing ownership. The author's vision of the generalization of scientific works on housing ownership as a constitutional right in Ukraine is proposed. The methodological basis of the research is the philosophical and legal basis of knowledge of social phenomena, in particular, those related to the provision and protection of the right to own housing as a constitutional right in Ukraine. The article uses dialectical, systemic-structural, normative-logical, sociological, comparative-legal methods of cognition. The author came to the conclusion that it is advisable to group scientific articles on the subject under investigation: by law (articles in the field of criminal law, articles in the field of family law, articles in the field of civil law, articles in the field of notarial law, articles in the field of civil procedure, etc.), by the subject of research (articles related to the protection of the right to housing when concluding civil law contracts, articles related to the protection of housing rights of internally displaced persons, articles related to the privatization of housing, articles related to housing inheritance, etc.).

Key words: *ownership, real estate, housing, constitutional law, scientific research.*

Постановка проблеми. Право власності, а також право на житло закріплено в Конституції України як конституційне право. Тож за ст. 41 Конституції [1] кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Тобто, кожен власник на свій розсуд володіє, користується та розпоряджається майном, яке належить йому на праві власності, як от, він може утримувати таке майно, обміняти майно на інше майно, здати в користування, користуватися самостійно ним, визначити долю майна після його смерті в заповіті тощо. Разом з тим, Конституція України, гарантуючи власнику нерухомого майна захист та реалізацію ним конституційного права власності на майно, містить застереження щодо недопущення порушення прав інших осіб [2]. Конституційний Суд України зазначав, що право власності, в тому числі й приватної, не є абсолютним. Його здійснення має певні конституційно-правові межі, встановлені, зокрема, приписами частини третьої ст. 13, частини сьомої ст. 41 Конституції України, в яких зазначається, що власність зобов'язує і не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству, правам, свободам та гідності громадян (Рішення Конституційного Суду України від 16 жовтня 2008 року № 24-рп/2008) [3].

Крім того, ст. 47 Конституції передбачено, що кожен має право на житло. Держава створює умови, 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.

Слід також зазначити і те, що в Україні на сьогодні діє режим воєнного стану, який створює певні обмеження щодо способів та порядку реалізації права власності на нерухоме майно. Крім того, дії держави-агресора – росії на території України порушують права власності на нерухоме майно, яке зареєстроване в Україні, призводять до руйнування чи знищення житла громадян, які проживають в Україні. Тому все вище наведене зумовлює наукові дослідження

з метою захисту конституційних прав громадян в Україні.

Аналіз останніх досліджень. Проблеми, пов'язані із захистом та реалізацією права власності на нерухоме майно, права на житло, досліджуються в різних галузях юриспруденції: в кримінальному праві, в адміністративному праві, в цивільному праві, в цивільному процесі, в нотаріальному процесі, у виконавчому процесі, у сімейному праві тощо. Так, наприклад, Кармаза О.О. досліджує проблеми щодо набуття права власності у різних галузях права [4], Лаговська Н. В. зосереджує увагу на проблемах захисту прав власності під час воєнного стану [5] тощо. Разом з тим, юридична наука потребує нових, комплексних досліджень щодо захисту та охорони конституційного права власності та конституційного права на житло.

Метою статті є науково-практичний аналіз наукових висновків українських дослідників щодо захисту та охорони права власності на житло в Україні.

Виклад матеріалу. Тема захисту та охорони конституційного права власності на житло в Україні була і є актуальною серед дослідників-науковців вже багато століть, оскільки стосується конституційних цінностей, закріплених в Конституції України, прав громадян.

Нині на всій території України Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64, затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 р. № 2102-ІХ, введено воєнний стан, який також спонукає вчених-дослідників переглянути попередні дослідження у сфері захисту конституційних прав загалом та права власності на житло зокрема та запропонувати суспільству більш ефективні шляхи вирішення проблем, пов'язаних із реалізацією громадянами права на житло.

В попередній нашій статті «Підстави набуття права власності на нерухоме майно в цивільно-правовому процесі України: теоретико-правові положення. Науковий вісник публічного та приватного права» (2024) розглядалися підстави набуття права власності на нерухоме майно в цивільно-правовому процесі України, а саме, в нотаріальному процесі, цивільному процесі та виконавчому процесі. Відтак в цій статті нами доведено, що порядок (процедура) набут-

тя права власності на нерухоме майно, що знаходиться в Україні та право на яке зареєстроване в Україні, регулюється законом України, як от, наприклад, Законом України «Про нотаріат» тощо, а спори щодо нерухомого майна з іноземним елементом (наприклад, суб'єктом відносин є іноземець) вирішуються судами України. Також зазначено, що регулювання відносин права власності на нерухоме майно в Україні має особливості, визначені законом, а в юриспруденції може йти про використання правової конструкції «нерухоме майно, обтяжене дією правового режиму воєнного стану», оскільки набуття та реалізація права власності на нерухоме майно, наприклад, розташоване на тимчасово окупованій території України, відбувається на території України, а не на окупаційній території, де це майно знаходиться, на підставі законів України. Будь-які правочини вчинені щодо такого майна на підставі законодавства держави-агресора є недійсними з моменту вчинення і не створюють юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з їх недійсністю. Встановлено, що власник нерухомого майна має право реалізувати своє права власності, а інша особа набути право власності у цивілістичному процесі (нотаріальному, цивільному, виконавчому процесі) у спосіб та на підставах, які не суперечать законам України. Підстави набуття права власності на нерухоме майно в цивілістичному процесі це юридичні факти, визначені в цивільному законодавстві, використовуючи які особа набуває права власності на нерухоме майно. Наприклад, у нотаріальному процесі як складовому елементові цивілістичного процесу право власності на нерухоме майно в особи виникає на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна, спадкування за законом чи за заповітом, у цивільному процесі чи у виконавчому процесі – за рішення суду, яке набрало чинності [6].

Слід зазначити, що тема захисту та охорони права власності на житло в Україні була предметом дисертаційних досліджень в Україні.

Так, наприклад, Чайковський О. І. присвятив дисертацію на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право. «Конституційно-правовому механізму захисту права на житло» (2023). В цій роботі дисертант дійшов, зокрема, висновку про те, що механізм

захисту конституційного права на житло – це комплексна система нормативно-правових положень, суб'єктів, засобів та форм, що функціонують з метою забезпечення доступу до житла (для осіб, які не мають іншої можливості реалізувати відповідну потребу), поновлення стану належної реалізації порушеного права на житло, усунення перешкод в його реалізації, а також застосування визначених заходів відповідальності [7].

Разом з тим, на нашу думку, такий висновок є дискусійний, оскільки механізм захисту конституційного права на житло – це, дійсно, комплексна система норм, які містяться в законодавстві України, дії та взаємодія суб'єктів, засобів та форм, що функціонують з метою реалізації громадянами права на житло, а саме, побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Відтак правова конструкція «доступ до житла», запропонована дисертантом, є дискусійною та потребує уточнення.

Ще однією цікавою для юриспруденції є дисертація Погрібної О. В. «Захист права приватної власності на житло» (2024), поданої на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право, в якій дисертантка, зокрема, вказує на те, що категорії захисту права приватної власності на житло – це комплекс правомірних, належних та ефективних заходів, здійснюваних суб'єктом права власності на житло самостійно або шляхом звернення до уповноважених державних органів з метою протидії порушенню, невизнанню, оспорюванню права приватної власності на житло чи запобіганню неправомірному посягання на нього з боку усіх і кожного, хто зобов'язаний його не порушувати, та відновлення можливості безперешкодної реалізації власником правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження житлом [8].

На наш погляд, такий висновок є дискусійним, оскільки авторка говорить лише про захист права приватної власності на житло через дії суб'єкта права власності на житло, проте не вказує те, що, наприклад, держава через суб'єкта законодавчої ініціативи вживає заходів в межах, в спосіб та в порядку, визначеному Конституцією України, зокрема, приймаючи закони України тощо.

Ще однією цікавою роботою є дисертація Рудакова Д. І. на тему «Цивільно-правове регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло» (2024), поданої на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право, в якій запропоновано тлумачити право на доступне житло в широкому та вузькому розуміннях. У широкому значенні реалізація права на доступне житло передбачає як придбання його у власність, так і в тимчасове користування (на оплатній чи безоплатній основі), а також через створення механізмів переведення нежитлових приміщень у житлові, набуття прав на апартаменти тощо. Натомість, чинні нормативно-правові акти розглядають зміст реалізації права на доступне житло у вузькому значенні, тобто через призму особливостей придбання житла у власність у відповідності до встановлених законодавством умов та процедур [9].

Вважаємо таке визначення дискусійним, оскільки, на нашу думку, право на доступне житло в широкому розумінні доцільно розкривати також і через судові механізми, які спрямовані на відновлення порушеного, невідзначеного чи оспорюваного права на доступне житло.

Слід також зазначити, що науковцями здійснювалися дослідження щодо захисту та охорони права власності на житло як конституційного права в Україні, які відобразилися в ряді дисертаційних робіт. Зокрема, мова йде про докторські дисертації Галянтича М. К. «Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні» (2007), Кармази О.О. «Концепції охорони та захисту житлових прав у цивільно-правовому процесі» (2014), а також кандидатські дисертації Борисової К. С. «Конституційні засади забезпечення права на житло в Україні» (2018), Зайцева А. Ю. «Право власності на житло» (2017), Бернацького М.В. «Житло як об'єкт права власності» (2016), Балюк Ю.О. «Житло як об'єкт права спільної власності фізичних осіб» (2015), Львова О.В. «Договір купівлі-продажу житла» (2015), Гриняка О.Б. «Право спільної власності подружжя на житло за законодавством України» (2015), Коваль О.В. «Захист права на житло дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування» (2015), Клименко С.В. «Здійснення фізичними особами

права власності на житло» (2011), Солтис Н.Б. «Житлові права у спадкових правовідносинах» (2011), Горобець Н.О. «Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект» (2010), Тилика Т.М. «Припинення житлових правовідносин» (2010), Міщенко І.В. «Обмеження права приватної власності на житло» (2008), Суярко Т.Д. «Договір управління житлом: цивільно-правовий аспект» (2008), Аврамової О. Є. «Позбавлення суб'єктивного права на житло» (2008), Омельчука О.С. «Зміна договору найму (оренди) житла» (2007), Скаржинського М.В. «Житло як об'єкт цивільно-правових відносин» (2006), Воронової О.В. «Підстави набуття права власності на житло» (2005), Гуляка Я.В. «Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України» (2005), Лічмана Л.Г. «Судовий захист прав і інтересів членів сім'ї власника жилого приміщення» (2005), Бондара В.Я. «Договір найму житла» (2001), Мічуріна Є.О. «Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло» (2000), Нагорняка В.А. «Цивільні правочини з приватизованим житлом» (2000), Бандурки І.В. «Цивільно-правові основи приватизації житла в Україні» (1998) та ін.

У зв'язку з цим слід відмітити дисертаційне дослідження Кармази О.О. «Концепції охорони та захисту житлових прав у цивільно-правовому процесі» (2014), в якому, на нашу думку, комплексно досліджено проблеми захисту та охорони житлових прав від їх реалізації у нотаріальному процесі, захисті в цивільному та виконавчому процесах, а також звернено увагу на доцільності застосування процедури медіації при захисті житлових прав [10].

Крім дисертаційних досліджень захисту права власності на житло, значна кількість наукових доробок цієї теми висвітлена в наукових статтях українських вчених таких як: Когатько Ю.Л., Малярєнко В. Т., Марценко Н., Полякова С.В. тощо.

Так, наприклад, ми підтримуємо Погрібну О.В. у тому, що поняття «житло» у житловому праві акумулює у собі поєднання як публічних, так і приватних правових аспектів, пов'язаних із реалізацією конституційного права на житло, що, своєю чергою, обумовлює необхідність наділення категорії житла у площині житлового права не лише економічним, а й глибоким

соціальним змістом, пов'язаним із виконанням державою її конституційного обов'язку щодо створення умов, за яких кожен матиме змогу задовольнити свою потребу у житлі [11].

В юриспруденції та судовій практиці слушно доведено, що поняття «житло» поширюється і на офісні, складські, інші приміщення, місця для тимчасового перебування, на об'єкти самочинного будівництва. Для прикладу наводилося рішення ЄСПЛ від 25 вересня 1996 року у справі «Баклі проти Сполученого Королівства», в якому житлом визнано традиційне циганське шатро. У рішенні від 24 листопада 1986 року у справі «Гіллоу проти Сполученого Королівства» житлом визнано «місце, куди особа має намір повернутися чи де було її постійне помешкання», а в рішенні від 22 лютого 2005 року у справі «Новоселецький проти України» дається поняття житла, яке має статус службового. У рішеннях від 16 грудня 1992 року у справі «Німітц проти Німеччини» та від 7 червня 2007 року у справі «Смірнов проти Росії» житлом визначають «власність, яку особа щороку займає певний проміжок часу; приміщення, пов'язані з професійною діяльністю (офіси) адвоката». А в рішенні від 29 червня 2006 року у справі «Пантелеєнко проти України» до поняття «житло» включено «приміщення нотаріуса». У рішеннях від 28 квітня 2005 року у справі «Бук проти Німеччини» та від 25 лютого 2003 року у справі «Ромен і Шміт проти Люксембургу» до цього поняття віднесені «офісні приміщення», а в рішенні від 16 квітня 2002 року у справі «Товариство «Колас Есть» та інші проти Франції» – складські приміщення. А в рішенні від 13 травня 2008 року у справі «МакКанн проти Сполученого Королівства» зазначено, що для особистості людини, для її усталеного та безпечного місця в суспільстві втрата житла в контексті ст. 8 Конвенції «є найбільш крайньою формою втручання у право на повагу до житла». Крім того, права, пов'язані з житлом, Конвенцією захищені подвійно: ст. 8 документа передбачає право на «повагу до житла», а ст. 1 Першого протоколу до Конвенції гарантує право на «повагу до майна» [12].

Цікавими для науки є ряд статей, які стосуються захисту житлових прав, пов'язаних із руйнуванням чи знищенням житла під час дії

в Україні воєнного стану, чи захистом житлових прав внутрішньо переміщених осіб.

Наприклад, це стаття Трампольської К. О. «Сучасні тенденції модернізації управлінських рішень в сфері обліку пошкодженого та знищеного житла в Україні», в якій визначено ключові тенденції модернізації управлінських рішень в сфері обліку пошкоджених та знищених об'єктів житлової нерухомості. Особливу увагу приділено Реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, який становить основу електронного обліку пошкодженого та знищеного житла в Україні [13]. Стаття Лопушинського І., Баран М., Гречаника Б. «Формування та реалізація державної політики щодо забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб (на прикладі Іван-Франківської області)», в якій автори висвітлюють проблеми формування та реалізації державної політики щодо забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, починаючи від 20 лютого 2014 року, й особливо в роки повномасштабної російсько-української війни [14].

Такою, що розвиває науку у сфері житлового права є стаття Тимерецького В.І. та Абрамової О.Є. Медіаційна процедура під час розгляду житлових спорів, в якій слушно зосереджена увага на процедурі медіації в житлових спорах [15]. Разом з тим, статей такого спрямування майже немає в юриспруденції, що вказує на необхідність здійснення досліджень в цій сфері – в сфері медіації.

Зважаючи на обсяги до публікації наукових статей, кількість наукових статей з порушеної тематики, опублікованих в наукових журналах, дійдемо висновку про те, що в цій статті точково акцентовано увагу на окресленій проблематиці та пропонується в наступних наших дослідженнях продовжити аналіз наукових праць у сфері житлового права.

Крім того, здійснивши науково-практичний аналіз наукових статей, опублікованих у фахових виданнях України, в якій висвітлюються проблеми захисту та реалізації права власності на житло та шляхи їх вирішення, дійдемо й іншого висновку про те, що наукові статті з досліджуваної тематики доцільно групувати: за галузями права (статті у сфері кримінально-

го права, статті у сфері сімейного права, статті у сфері цивільного права, статті у сфері нотаріального права, статті у сфері цивільного процесу тощо), за предметом дослідження (стаття, які стосуються захисту права на житло при укладанні цивільно-правових договорів, статті, які стосуються захисту житлових прав внутрішньо переміщених осіб, статті, які стосуються приватизації житла, статті, які стосуються спадкування житла тощо). На нашу думку, кожна із зазначених груп потребує нових наукових статей (досліджень), оскільки це зумовлено

розвитком суспільних відносин в Україні, дією в Україні воєнного стану, розвитком сучасних технологічних процесів (наприклад, штучного інтелекту), правовою невизначеністю в законодавстві України тощо.

Висновок: українська наука у сфері права потребує проведення додаткових, комплексних досліджень захисту та реалізації права власності на житло з огляду на доктринальну значущість і недосконалість цивільно-правового регулювання захисту права власності на нерухоме майно в Україні.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Законодавчі акти України, використані в цій статті, розміщені на Вебпортал Верховна Рада України. URL: <https://www.rada.gov.ua/news/zak>
2. Тітков Д.І. Підстави набуття права власності на нерухоме майно в цивілістичному процесі України: теоретико-правові положення. Науковий вісник публічного та приватного права. Випуск 2. 2024. С. 42-48.
3. Конституційний Суд України. Офіційний вебсайт. URL: <https://ccu.gov.ua/storinka-knygy/4314-pravo-vlasnosti>
4. Кармаза О.О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти: монографія. Миронівка: ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013. 400 с.
5. Лаговська Н. В. Проблеми захисту прав власності під час воєнного стану в Україні. Ірпінський юридичний часопис. 2022. Вип. 2. С. 78-85.
6. Тітков Д.І. Підстави набуття права власності на нерухоме майно в цивілістичному процесі України: теоретико-правові положення. Науковий вісник публічного та приватного права. Випуск 2. 2024. С. 42-48.
7. Чайковський О. І. Конституційно-правовий механізм захисту права на Житло. Дисертація на здобуття наук. ступ. доктора філософії за спец. 081 Право. Одеський національний університет імені І. І. Мечникова. Одеса, 2023. 198 с.
8. Погрібна О. В. Захист права приватної власності на житло. Дисертація на здобуття наук. ступ. доктора філософії за спец. 081 Право. Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України. Київ, 2024. 276 с.
9. Рудаков Д. І. Цивільно-правове регулювання відносин у сфері реалізації фізичними особами права на доступне житло. Дисертація на здобуття ступ. доктора філософії за спец. 081 Право. Львівський державний університет внутрішніх справ, Львів, 2024. 196 с.
10. Кармаза О.О. Концепції охорони та захисту житлових прав у цивілістичному процесі: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. К., 2014. 36 с.
11. Погрібна О.В. Поняття житла у контексті приватноправового регулювання здійснення та захисту права власності. Нове українське право. Вип. 4, 2023. С. 39-45.
12. «Право на житло – одне з найважливіших соціально-економічних прав громадян України», – суддя ВС Ірина Фаловська. Верховний Суд. 5 листопада 2018 р. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/590000/>
13. Трампольська, К. О. Сучасні тенденції модернізації управлінських рішень в сфері обліку пошкодженого та знищеного житла в Україні. Проблеми сучасних трансформацій. Серія: право, публічне управління та адміністрування. 204. № 14.
14. Лопушинський І., Баран М., Гречаник Б. Формування та реалізація державної політики щодо забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб (на прикладі Іван-Франківської області). Coordinates of Public Administration, № 1. С. 215-241.
15. Тимерецький В.І., Абрамова О.Є. Медіаційна процедура під час розгляду житлових спорів. Вісник Кримінологічної асоціації України. 2024. № 1. С. 475-488.